

**EFEKTIVITAS KEWENANGAN KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN
GOWA DALAM MEMBERIKAN KEPASTIAN HUKUM TERHADAP
KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH**



Skripsi

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Meraih Gelar Sarjana Hukum (SH)
Jurusan Hukum Pidana dan Ketatanegaraan pada Fakultas Syariah dan Hukum
Universitas Islam Negeri (UIN) Alauddin Makassar

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
ALAUDDIN
M A K A S S A R

Oleh:

HALIJAH
NIM: 10300113027

**FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UIN ALAUDDIN MAKASSAR**

2017

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Mahasiswa yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : HALIJAH
Nim : 10300113027
Tempat/Tgl. Lahir : Gowa 11 Mei 1996
Jurusan : Hukum Pidana Ketatanegaraan A
Fakultas : Syari'ah dan Hukum
Alamat : Limbung
Judul : Efektivitas Kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten
Gowa Dalam Memberikan Kepastian Hukum Terhadap
Kepemilikan Hak Atas Tanah

Menyatakan dengan sesungguhnya dan penuh kesadaran bahwa skripsi ini benar adalah hasil karya sendiri. Jika dikemudian hari terbukti bahwa Skripsi ini merupakan duplikat, tiruan, plagiat, atau dibuat oleh orang lain, sebagian atau seluruhnya, maka skripsi dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Makassar, 18 Maret 2017

Penyusun,



HALIJAH

NIM: 10300113027

PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi yang berjudul, "Efektivitas Kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa Dalam Memberikan Kepastian Hukum Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah" yang disusun oleh Halijah, NIM: 10300113027, mahasiswa Jurusan Hukum Pidana dan Ketatanegaraan, pada Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Alauddin Makassar, telah diuji dan dipertahankan dalam sidang munaqasyah yang diselenggarakan pada hari Rabu, 19 Juli 2017 M, bertepatan dengan tanggal 25 Syawal 1438 H, dinyatakan telah dapat diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.) dalam Ilmu Syari'ah dan Hukum, Jurusan Hukum Pidana dan Ketatanegaraan (dengan beberapa perbaikan).

Makassar, 22 Juli 2017 M
28 Syawal 1438 H

DEWAN PENGUJI

Ketua	: Prof. Dr. Darussalam, M.Ag.	(.....)
Sekretaris	: Dra. Nila Sastrawati, M. Si.	(.....)
Munaqisy I	: Drs. H. M. Gazali Suyuti, M. H. I.	(.....)
Munaqisy II	: Dr. H. Rahmatiah HL, M.Pd.	(.....)
Pembimbing I	: Dr. Hamsir, SH, M. Hum	(.....)
Pembimbing II	: Abd. Rahman Kanang, M. Pd, Ph.D	(.....)

Disahkan oleh:

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Alauddin Makassar,



Prof. Dr. Darussalam, M.Ag.
NIP. 196210161990031003

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah segala puji bagi Allah atas segala limpahan Nikmat kesehatan dan Imannya yang sampai saat ini masih penulis rasakan sehingga Skripsi yang berjudul: “*EFEKTIVITAS KEWENANGAN KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GOWA DALAM MEMBERIKAN KEPASTIAN HUKUM TERHADAP KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH*”. dapat penyusun selesaikan. Tak lupa pula shalawat serta salam atas Nabi Muhammad Saw yang telah berjasa menghantar ummat manusia dari zaman Jahiliyah menuju alam yang intelek.

Adapun maksud dari penulisan tugas akhir ini adalah untuk memenuhi salah satu syarat yang telah ditentukan untuk meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri (UIN) Alauddin Makassar. Penyusun menyadari didalam skripsi ini masih terdapat beberapa kekurangan olehnya saran-saran dan kritik yang membangun serta menyemangati langkah-langkah penyusun untuk lebih baik kedepannya. Dalam penulisan skripsi ini tak dapat saya pungkiri bahwa begitu banyak pengalaman dan pelajaran hidup yang saya dapat. Dalam penulisan skripsi ini saya banyak mendapat bantuan, bimbingan, dan pengarahan dari berbagai pihak. Untuk itu penyusun ingin menyampaikan Ucapan terima kasih dan Penghargaan yang sebesar-besarnya kepada Sosok yang selalu mengiringi langkahku lewat doa-doanya ayahanda terkasih Abubakar Dg Bombong dan Ibunda tersayang Alm. Hamsiah dg Sangning. Serta dua Orang tuaku di Bonto. Bila Yang telah membesarkanku.

Tak lupa penyusun sampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Prof. Dr. H. Musafir Pababbari, M. Si, selaku Rektor UIN Alauddin Makassar beserta Pembantu Rektor, dan segenap Pegawai Rektorat UIN Alauddin Makassar.
2. Prof. Dr. Darussalam, M. Ag, selaku dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Alauddin Makassar beserta Pembantu Dekan, dan Segenap Pegawai Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Alauddin Makassar.
3. Ketua Jurusan Hukum Pidana dan Ketatanegaraan, Ibu Sekretaris Jurusan Hukum Pidana dan Ketatanegaraan, serta Staf Jurusan Hukum Pidana dan Ketatanegaraan, yang telah banyak membantu dan mengarahkan sehingga Penyusun dapat menyelesaikan skripsi ini.
4. Dr. Hamsir, SH, M. Hum., selaku pembimbing I dan Abd. Rahman Kanang, M. Pd., Ph. D selaku pembimbing II. Terima kasih atas segala arahnya , petunjuk, motivasi dan bimbingan yang telah diberikan kepada penyusun dengan sabar dan tekun kepada penyusun sehingga Penyusunan skripsi ini dapat selesai.
5. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa Arman Hasnuddin ST, MM. Achmadi Natsir, SH dan Didik Punomo, S. ST. Yang telah mengizinkan dan bersedia menjadi informan, dan membantu dalam kelancaran penulisan ini.
6. Drs. H. M. Gazali Suyuti, M.H.I dan Dr. Hj. Rahmatiah HL, M.Pd selaku Tim Penguji.

7. Kepada Saudara- Saudara Penulis yang telah mendukung Penulis dalam Penyelesaian Skripsi Ini.
8. Terima Kasih untuk Teman-temanku di HPK A, Akhwat MPM, SC Ar-Royyan, Pengelola dan Pembina Asrama Rusunawa Uin Alauddin Makassar
9. Kepada Sahabat sepejuanganku Nur Wahyuni, Selpiani yang selalu memberikan semangat kepada Penyusun hingga penyelesaian skripsi ini.
10. Rekan-rekan teman KKN Penyusun Dusun Tanetea desa Kampala Kecamatan Eremerasa Kabupaten Bantaeng dan Seluruh Pihak yang telah berkontribusi atas penyelesaian Skripsi ini yang tidak mampu penyusun sebut satu-persatu. Cukuplah Allah yang membalas kebaikan kalian.

Besar harapan Penyusun , agar skripsi ini dapat berimplikasi positif dalam perkembangan hukum Pertanahan di Indonesia, baik dalam teorinya maupun dalam prakteknya. Semoga Allah Swt selalu melindungi dan menaungi kita dengan rahmat-Nya. Akhir kata Penyusun berharap kiranya tugas akhir ini dapat berguna bagi seluruh pembaca dan Penyusun pribadi pada Khususnya.

Aamiin.

Makassar, 18 Maret 2017

Penyusun,

HALIJAH

DAFTAR ISI

JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	ii
PENGESAHAN SKRIPSI	iii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	viii
PEDOMAN TRANSLITERASI	x
ABSTRAK	xviii
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Deskripsi Fokus dan Fokus Penelitian	9
D. Kajian Pustaka	12
E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	14
BAB II. TINJAUAN TEORITIS	16
A. Teori Efektivitas Hukum	16
B. Hak Milik Atas Tanah	22
C. Kewenangan Kantor Pertanahan Dalam Membuat Sertifikat Tanah	36
D. Faktor Yang Mempengaruhi Efektivitas Pelaksanaan Kewenangan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa	37
E. Tata Cara Memperoleh Hak Milik Atas Tanah	38
F. Hak Milik Atas Tanah Menurut Hukum Adat, UUPA, dan Hukum Islam.	40

BAB III. METODOLOGI PENELITIAN	61
A. Jenis dan Lokasi Penelitian.....	61
B. Pendekatan Penelitian.....	62
C. Sumber data	63
D. Populasi dan Sampel Penelitian.....	63
E. Metode Pengumpulan Data	66
F. Instrumen penelitian	67
G. Teknik Pengolahan dan Analisis data.....	68
BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	70
A. Gambaran Umum Profil kantor Pertanahan Kabupaten Gowa	70
B. Ketentuan Perundang- Undangan tentang tugas dan kewenangan Kantor Badan Pertanahan	73
C. Pelaksanaan Kewenangan kantor pertanahan dalam memberikan kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah di kabupaten Gowa.....	83
D. Faktor yang mendukung dan menghambat efektivitas pelaksanaan kewenangan dari kantor Pertanahan Kabupaten Gowa.....	94
BAB V. PENUTUP.....	98
A. Kesimpulan	98
B. Implikasi Penelitian	101
DAFTAR PUSTAKA	103
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN DAN SINGKATAN

A. *Transliterasi Arab-Latin*

Daftar huruf bahasa Arab dan transliterasinya ke dalam huruf Latin dapat dilihat pada tabel berikut:

1. Konsonan

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	ša	š	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	ḥa	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Žal	Ž	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	ṣad	ṣ	es (dengan titik di bawah)
ض	ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	ṭa	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	ẓa	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	‘ain	‘	apostrof terbalik

غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
ه	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	,	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

Hamzah (ء) yang terletak di awal kata mengikuti vokalnya tanpa diberi tanda apa pun. Jika ia terletak di tengah atau di akhir, maka ditulis dengan tanda (‘).

2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri atas vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
اَ	<i>fathāh</i>	A	A
اِ	<i>Kasrah</i>	I	I
اُ	<i>ḍammah</i>	U	U

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
أَ	<i>fathah</i> dan <i>yā'</i>	Ai	a dan i
أُ	<i>fathah</i> dan <i>wau</i>	Au	a dan u

Contoh:

كَيْفَ: *kaifa*

هَوْلَ: *hauḷa*

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harakat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
أَ ... أِ ...	<i>fathah</i> dan <i>alif</i> atau <i>yā'</i>	Ā	a dan garis di atas
إِ	<i>kasrah</i> dan <i>yā'</i>	Ī	i dan garis di atas
أُ	<i>dammah</i> dan <i>wau</i>	Ū	u dan garis di atas

Contoh:

مَاتَ: *māta*

رَمَى: *ramā*

قِيلَ: *qīla*

يَمُوتُ: *yamūtu*

4. *Tā' marbūṭah*

Transliterasi untuk *tā' marbūṭah* ada dua, yaitu: *tā' marbūṭah* yang hidup atau mendapat harakat *fathah*, *kasrah*, dan *ḍammah*, transliterasinya adalah [t]. Sedangkan *tā' marbūṭah* yang mati atau mendapat harakat sukun, transliterasinya adalah [h].

Kalau pada kata yang berakhir dengan *tā' marbūṭah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al-* serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka *tā' marbūṭah* itu ditransliterasikan dengan ha (h).

Contoh:

: رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ : *rauḍah al-atfāl*

: الْمَدِينَةُ الْفَاضِلَةُ : *al-madīnah al-fāḍilah*

: الْحِكْمَةُ : *al-ḥikmah*

5. *Syaddah (Tasydīd)*

Syaddah atau *tasydīd* yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda *tasydīd* (ّ), dalam transliterasi ini dilambangkan dengan perulangan huruf (konsonan ganda) yang diberi tanda *syaddah*.

Contoh:

: رَبَّنَا : *rabbanā*

: نَجَيْنَا : *najjainā*

: الْحَقَّ : *al-ḥaqq*

: نَعْمُ : *nu‘ima*

: عُدُوْ : *aduwwun*

Jika huruf ع ber-*tasydīd* diakhir sebuah kata dan didahului oleh huruf *kasrah* (ِ) maka ia ditransliterasi seperti huruf *maddah* menjadi ī.

Contoh:

عَلِيّ : 'Alī (bukan 'Aliyy atau 'Aly)

عَرَبِيّ : 'Arabī (bukan 'Arabiyy atau 'Araby)

6. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkandengan huruf ال (*alif lam ma'arifah*). Dalam pedoman transliterasi ini, kata sandang ditransliterasi seperti biasa, *al-*, baik ketika iadiikuti oleh huruf *syamsiyah* maupun huruf *qamariyah*. Katasandang tidak mengikuti bunyi huruf langsung yang mengikutinya. Kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikutinya dandihubungkan dengan garis mendatar (-).

Contoh:

الشَّمْسُ : *al-syamsu* (bukan *asy-syamsu*)

الزَّلْزَلَةُ : *al-zalzalah* (bukan *az-zalzalah*)

الْفَلْسَفَةُ : *al-falsafah*

الْبِلَادُ : *al-bilādu*

7. Hamzah

Aturan transliterasi huruf *hamzah* menjadi apostrof (') hanya berlaku bagi *hamzah* yang terletak di tengah dan akhir kata. Namun, bila *hamzah* terletak di awal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab ia berupa *alif*.

Contoh:

تَأْمُرُونَ : *ta'murūna*

النَّوْعُ : *al-nau'*

سَيِّءٌ : *syai'un*

أُمِرْتُ : *umirtu*

8. Penulisan Kata Arab yang Lazim Digunakan dalam Bahasa Indonesia

Kata, istilah atau kalimat Arab yang ditransliterasi adalah kata, istilah atau kalimat yang belum dibakukan dalam bahasa Indonesia. Kata, istilah atau kalimat yang sudah lazim dan menjadi bagian dari perbendaharaan bahasa Indonesia, atau sering ditulis dalam tulisan bahasa Indonesia, atau lazim digunakan dalam dunia akademik tertentu, tidak lagi ditulis menurut cara transliterasi di atas. Misalnya, kata al-Qur'an (dari al-Qur'ān), alhamdulillah, dan munaqasyah. Namun, bila kata-kata tersebut menjadi bagian dari satu rangkaian teks Arab, maka harus ditransliterasi secara utuh.

Contoh:

Fī Zilāl al-Qur'ān

Al-Sunnah qabl al-tadwīn

9. *Lafẓ al-Jalāl* (الله)

Kata “Allah” yang didahului partikel seperti huruf *jarr* dan huruf lainnya atau berkedudukan sebagai *muḍāf* ilaih (frasanominal), ditransliterasi tanpa huruf *hamzah*.

Contoh:

بِاللهِ dīnullāh بِاللهِ billāh

Adapun *tā' marbūṭah* di akhir kata yang disandarkan kepada *Lafẓ al-Jalāl*, ditransliterasi dengan huruf [t]. Contoh:

هُم فِي رَحْمَةِ اللهِ *hum fī raḥmatillāh*

10. Huruf Kapital

Walau sistem tulisan Arab tidak mengenal huruf kapital (*All Caps*), dalam transliterasinya huruf-huruf tersebut dikenakan ketentuan tentang penggunaan huruf

kapital berdasarkan pedoman Ejaan Bahasa Indonesia yang berlaku (EYD). Huruf kapital, misalnya, digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri (orang, tempat, bulan) dan huruf pertama pada permulaan kalimat. Bila nama diri didahului oleh kata sandang (*al-*), maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal katasandangnya. Jika terletak pada awal kalimat, maka huruf A dari katasandang tersebut menggunakan huruf kapital (*Al-*). Ketentuan yang sama juga berlaku untuk huruf awal dari judul referensi yang didahului oleh kata sandang *al-*, baik ketika ia ditulis dalam teks maupun dalam catatan rujukan (CK, DP, CDK, dan DR). Contoh:

Wa mā Muḥammadun illā rasūl

Inna awwala baitin wuḍi‘a linnāsi lallaẓī bi Bakkatamubārakan

Syahrū Ramaḍān al-laẓī unzila fih al-Qur‘ān

Naṣīr al-Dīn al-Ṭūsī

Abū Naṣr al-Farābī

Al-Gazālī

Al-Munqiz min al-Dalāl

Jika nama resmi seseorang menggunakan kata *Ibnu* (anak dari) dan *Abū* (bapak dari) sebagai nama kedua terakhirnya, maka kedua nama terakhir itu harus disebutkan sebagai nama akhir dalam daftar pustaka atau daftar referensi. Contoh:

Abū al-Walīd Muḥammad ibn Rusyd, ditulis menjadi: Ibnu Rusyd, Abū al-Walīd Muḥammad (bukan: Rusyd, Abū al-Walīd Muḥammad Ibnu)

Naṣr Ḥāmid Abū Zaīd, ditulis menjadi: Abū Zaīd, Naṣr Ḥāmid (bukan: Zaīd, Naṣr Ḥāmid Abū)

B. Daftar Singkatan

Beberapa singkatan yang dibakukan adalah:

swt.	=	<i>subḥānahū wa ta‘ālā</i>
saw.	=	<i>ṣallallāhu ‘alaihi wa sallam</i>
a.s.	=	<i>‘alaihi al-salām</i>
H	=	Hijrah
M	=	Masehi
SM	=	Sebelum Masehi
l.	=	Lahir tahun (untuk orang yang masih hidup saja)
w.	=	Wafat tahun
QS .../...: 4	=	QS al-Baqarah/2: 4 atau QS Āli ‘Imrān/3: 4
HR	=	Hadis Riwayat



ABSTRAK

Nama : HALIJAH

NIM : 10300113027

Judul Skripsi :Efektivitas Kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa Dalam Memberikan Kepastian Hukum Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah.

Pokok masalah penelitian ini adalah bagaimana efektivitas kewenangan Kantor Pertanahan dalam memberikan kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah dengan beberapa submasalah, yaitu:1) Bagaimanakah ketentuan perundang-undangan tentang tugas dan kewenangan Kantor Badan Pertanahan?, 2) Bagaimana pelaksanaan kewenangan Kantor pertanahan dalam memberikan kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah di Kabupaten Gowa?, dan 3) Faktor-faktor apa yang mendukung dan menghambat efektivitas kewenangan tersebut?

Jenis penelitian yang digunakan dalam penyusunan skripsi adalah jenis penelitian yang menggabungkan antara penelitian normatif (doktrinal) dan penelitian empiris/sosiologis (lapangan). Adapun sumber data penelitian ini adalah sumber data primer dengan cara turun langsung kelapangan dan sumber data sekunder yang melalui studi kepustakaan.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Kantor Petanahan dalam menjalankan tugas dan kewenangannya tidak lepas dari Aturan perundang-undangan. Adapun tugas dan kewenangan kantor petanahan terkait Pelaksanaan kewenangan kantor pertanahan dalam memberikan kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah di kabupaten Gowa maka semua persyaratan di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa harus terpenuhi. Peraturan yang mengatur tentang kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa dalam memberikan Kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah belum efektif. Adapun Faktor- faktor yang mendukung dari kinerja Kantor Pertanahan ialah: a).Aturan dari Kantor Pertanahan tentang tata cara Pendaftaran tanah untuk mendapat sertifikat tanah jelas (terstruktur). b) Profesionalisme Kerja Petugas Kantor Pertanahan. c) Sudah berjalan beberapa program Penunjang Kantor Pertanahan seperti Prona dan Larasita. Sedangkan Faktor yang menghambat Efektivitas dari Pelaksanaan kewenangan kantor pertanahan ialah: a). Kurangnya sosialisasi Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa b) Sumber Daya Manusia (SDM) tenaga kerja yang masih sangat kurang. (c) Fasilitas yang tidak memadai seperti alat-alat Pengukuran yang masih kurang (d) masih kurangnya bidang tanah yang bersertifikat terdahulu yang belum terplotting pada peta pendaftaran. e) kurang maksimalnya penyelesaian tugas pengukuran yang mengakibatkan masih tingginya sisa pekerjaan.

Implikasi dari penelitian ini adalah: (a) Pemerintah sebaiknya menambah jumlah Pegawai Kantor Pertanahan dengan menyeimbangkan antara jumlah Pegawai Kantor Pertanahan di setiap Kabupaten/Kota dengan jumlah permohonan yang masuk. (b) Dalam rangka mewujudkan kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah maka seharusnya Pejabat/ jajaran Badan Pertanahan Nasional lebih meningkatkan sosialisasi dan kerjasama dengan masyarakat agar dapat membentuk

hubungan dan komunikasi yang baik. (c) Perlu penambahan alat-alat kerja yang menunjang pekerjaan yang ada di Kantor Pertanahan Nasional serta Teknologi dan tenaga yang professional dalam bidang IT untuk memudahkan pekerjaan di Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa maupun kantor Pertanahan yang tersebar diberbagai kabupaten di Indonesia.



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan suatu bagian penting dalam kehidupan manusia. Namun seiring bertambahnya jumlah penduduk Indonesia kebutuhan akan tanah terus meningkat karena banyaknya jumlah penduduk sedangkan tanah tidak pernah mengalami penambahan. Adapun kebutuhan pokok dari manusia adalah memiliki tanah untuk membangun rumah yang tentunya dapat digunakan untuk beristirahat seperti layaknya keinginan semua orang yang didirikan diatas sebidang tanah. Karena dalam masyarakat, dengan memiliki tempat beristirahat yang layak (rumah) maka akan dipandang sebagai seseorang yang sudah mampu dalam taraf pemenuhan ekonominya. Sehingga sudah sepantasnya jika setiap orang akan berupaya semaksimal mungkin untuk memperoleh hak kepemilikan atas tanahnya yang tentunya tidak lepas dari aturan-aturan hukum yang telah ditentukan.

Hak atas tanah merupakan hak yang melekat pada setiap diri manusia yang tidak dapat dihilangkan begitu saja. Hak atas tanah biasanya diperoleh dari Warisan, hibah, wakaf, dan transaksi misalnya jual beli. Meskipun telah dilakukan transaksi jual beli, tidak secara otomatis hak atas tanah beralih kepada pembeli, karena terlebih dahulu harus melalui tahapan-tahapan tertentu agar kepemilikan tanah dapat beralih dari pihak yang satu ke pihak yang lainnya.¹ Dimana sebelumnya sudah ada kesepakatan antara keduanya dalam hal pemindah tanganan tanah yang sudah di jual.

Sebagaimana diketahui bahwa Indonesia merupakan Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan pada Undang-undang dasar 1945 yang

¹ Jimmy Joses Sembiring, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah* (Cet. Ke-1; Jakarta:Visimedia, 2010), h. 1-2.

berlandaskan pada Negara hukum (Konstitusional) yang akan memberikan perlindungan hukum terhadap warga Negaranya dalam memperoleh hak-haknya seperti hak untuk memiliki yang diakui secara hukum bahwa benar orang tersebut memiliki kuasa terhadap tanah yang sedang ditempatinya atau dikuasainya.

Selain itu adanya kepentingan masyarakat dan Pemerintah untuk memperoleh informasi atas tanah, yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai Warisan, hibah, wakaf, dan transaksi misalnya jual beli dan sebagainya guna terselenggaranya tertib hukum administrasi pertanahan yang diharapkan dapat memberikan informasi yang akurat sehingga tidak ada lagi konflik pertanahan yang terjadi di masyarakat dan Pemerintah hanya karena sebidang tanah. Hak milik atas tanah sebagai salah satu jenis hak milik, sangat penting bagi Negara, bangsa, dan rakyat Indonesia sebagai masyarakat agraria yang sedang membangun ke arah perkembangan industri dan lain-lain. Akan tetapi, tanah yang merupakan kehidupan pokok bagi manusia akan berhadapan dengan berbagai hal, antara lain:

1. Keterbatasan tanah, baik dalam jumlah maupun kualitas dibanding dengan kebutuhan yang harus dipenuhi;
2. Pergeseran pola hubungan antara pemilik tanah dan tanah sebagai akibat perubahan-perubahan yang ditimbulkan oleh proses pembangunan dan perubahan-perubahan sosial pada umumnya.
3. Tanah di satu pihak telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, pada lain pihak telah tumbuh sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi;
4. Tanah di satu pihak harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat lahir batin, adil dan merata, sementara di lain pihak harus dijaga kelestariannya.²

Di Indonesia, undang-undang yang mengatur masalah pertanahan adalah Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). UUPA merupakan implementasi dari Undang-Undang Dasar 1945 (UUD 1945) yang memberikan kekuasaan kepada Negara untuk menguasai bumi, air, dan

² Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya* (Cet. VI; Jakarta: Sinar Grafika, 2014), h. 1.

ruang angkasa. Adapun jaminan secara yuridis konstitusional dengan diakomodasinya Hak asasi manusia dalam UUD 1945 termaktub dalam ketentuan perlindungan terhadap harta benda termasuk di dalamnya perlindungan terhadap kepemilikan hak atas tanah merupakan hak asasi yang harus dilindungi. Jaminan perlindungan hak milik ditegaskan dalam Undang-undang No. 39 Tahun 1999 tentang hak asasi manusia, sedangkan pada ketentuan pasal 29 ayat (1) setiap orang berhak atas perlindungan pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda dibawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan diri pribadi, keluarga,kehormatan, martabat dan hak miliknya.³

Sedangkan ketentuan hak milik disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA.

Namun secara khusus hak milik diatur dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA yang berbunyi:

“Hak milik adalah hak hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. *Turun-temurun* artinya Hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. *Terkuat* artinya hak milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. *Terpenuh* artinya hak milik atas tanah member wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.⁴

Hal tersebut juga telah diatur , sebagaimana Allah berfirman dalam QS An-Nisa’/4: 29.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

³ Komisi Nasional Hak Asasi Manusia, *Perlindungan Hak Asasi Manusia di Bidang Kepemilikan Tanah*, h. 3.

⁴ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif* (Cet. Ke-1; Jakarta: Kencana, 2012), h. 92-93.

Terjemahnya:

Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas Dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh Allah maha penyangkal kepadamu.⁵

Adapun Tafsir pada ayat QS An-Nisa'/4: 29 ialah Allah melarang mengambil harta orang lain dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dengan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka. Menurut Ulama Tafsir, larangan memakan harta orang lain dalam ayat ini mengandung pengertian yang luas dan dalam, antara lain:

- a. Agama Islam mengakui adanya hak milik perseorangan yang berhak mendapat perlindungan dan tidak boleh diganggu gugat.
- b. Hak milik perseorangan itu apabila banyak, wajib dikeluarkan zakatnya dan kewajiban lainnya untuk kepentingan agama, Negara dan sebagainya.
- c. Sekalipun seseorang mempunyai harta yang banyak dan banyak pula yang memerlukan dari golongan-golongan yang berhak menerima zakatnya, tetapi harta orang lain tidak boleh diambil begitu saja tanpa seizin pemiliknya atau tanpa menurut prosedur yang sah.⁶

Dari ayat diatas sudah jelas bahwa kita dilarang untuk mengambil harta orang lain karena itu merupakan jalan yang batil (tidak benar), seperti halnya mengambil tanah dari orang lain tentunya itu adalah suatu jalan yang buruk dan termasuk cara yang dibenci oleh Allah, sehingga kita perlu menghindari diri kita dari mendzalimi orang lain. Kepemilikan tanah juga diterangkan dalam beberapa hadits diantaranya

⁵ Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an dan terjemahnya* (Jakarta: Al-Hadi Qur'an, 2014), h. 83.

⁶ Universitas Islam Indonesia, *Al-Qur'an dan Tafsirnya* (Yogyakarta: UII, 1990), h. 159-160.

hadits yang menyeru kita untuk menjaga dan tidak mengambil hak orang lain sebagaimana pada penjelasan hadits berikut:

حَدَّثَنَا بِشْرُ بْنُ مُحَمَّدٍ أَخْبَرَنَا عَبْدُ اللَّهِ عَنْ مُوسَى بْنِ عُقْبَةَ عَنْ سَالِمٍ عَنْ أَبِيهِ لَقَالَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ مَنْ أَخَذَ شَيْئًا مِنَ الْأَرْضِ بِغَيْرِ حَقِّهِ خُسِفَ بِهِ يَوْمَ الْقِيَامَةِ إِلَى سَبْعِ أَرْضِينَ

Artinya:

Telah bercerita kepada kami Bisyr bin Muhammad telah mengabarkan kepada kami 'Abdullah dari Musa bin 'Uqbah dari Salim dari ayahnya berkata, Nabi shallallahu 'alaihi wasallam bersabda: *"Siapa yang mengambil sesuatu (sebidang tanah) dari bumi yang bukan haknya maka pada hari kiamat nanti dia akan dibenamkan sampai tujuh bumi"*.⁷ (HR. Bukhari Nomor 2957)

Begitu perhatiannya Islam dengan Kepemilikan atas tanah sehingga Rasulullah banyak mengingatkan kita dalam beberapa hadits untuk tidak mengambil sesuatu yang bukan hak kita karena segala hal yang kita lakukan akan kita pertanggung jawabkan sampai di akhirat kelak. Intinya hadits di atas menjelaskan bahwa kita harus menjaga diri dari mengambil tanah orang lain. Karena Norma agama sebagai norma dasar kehidupan manusia pada hakikatnya mengakui hak milik sebagai hak asasi yang harus dijamin. Tidak ada satupun agama di dunia ini yang membolehkan seseorang merusak atau bahkan mencuri barang milik orang lain. Pengakuan tersebut juga terkandung dalam larangan melakukan praktik penipuan serta larangan terhadap semua tindakan yang merugikan harta benda orang lain.⁸

⁷ Abu Ahmad as Sidokare, *Aplikasi Hadits Chm E-book*, 2009, h.41. No. Hadist: 2957.

⁸ Komisi Nasional Hak Asasi Manusia, *Perlindungan Hak Asasi Manusia di Bidang Kepemilikan Tanah*: (Jakarta: KOMNAS HAM, 2005), h. 14-15.

Dimana sejarah islam mencatat bahwa pada masa Kepemimpinan Umar Bin Abdul Aziz sudah ada kasus terkait sengketa kepemilikan tanah dimana suatu ketika ada seseorang dari Hamasi yang mengadu kepada Umar atas haknya yang dirampas oleh Abbas .” Wahai Amirul Mukminin, aku mohon kepadamu “ katanya. “Apa permohonanmu?” Tanya umar. “Abbas bin Walid telah mengambil tanah milikku.” Lantas umar bertanya kepada Abbas yang kebetulan ada disitu, “Apa betul?”, “Aku mengambilnya dari Walid bin Abdul Malik, “ jawab Abbas. Lalu Umar menjawab, “ kitab Allah yang lebih harus diikuti dari pada catatan Walid bin Abdul Malik. Kembalikan wahai Abbas apa yang telah kamu ambil. “ Akhirnya, semua yang telah diambil oleh anggota kerabat Abbas dikembalikan kepada pemiliknya.

Demikianlah sikap tegas umar dalam menerapkan hukum syariat. Dia bersikap halus untuk urusan pribadi, tetapi tegas untuk urusan penegakan syariat. Selain itu, kisah di atas menjelaskan kepada kita bahwa ukuran kebenaran bukan didasarkan pada wasiat seseorang, tetapi semata didasarkan pada kitab Allah. Salah jika mereka merampas hak orang lain, apa pun dalihnya, meskipun dengan dalih kekuasaan. Sungguh, mereka akan rugi di dunia juga dalam urusan akhiratnya.⁹

Kebutuhan-kebutuhan akan tanah terkadang menimbulkan permasalahan kepentingan (konflik) sehingga masyarakat perlu mengantisipasi perselisihan kepentingan sehingga tidak mendatangkan masalah yang lebih besar di kemudian hari. Namun Seiring dengan perkembangan Zaman Berbagai peraturan-peraturan

⁹ Abdul Aziz bin Abdullah al-Humaidi, *Umar Bin Abdul Aziz : Sosok Pemimpin Zuhud dan Khalifah Cerdas* (Cet. I; Jakarta: Tinta Medina, 2015), h. 39-40.

hukum dibuat oleh Pemerintah untuk mengatur berbagai aspek kehidupan manusia agar tidak mengalami masalah yang lebih serius seperti konflik yang lahir ditengah masyarakat terutama dalam hal kepemilikan tanah. Konflik pertanahan yang sering terjadi saat ini ialah menyangkut kepastian hukum terhadap hak atas tanah karena hampir setiap waktu dihadapi oleh masyarakat yang tidak bisa dipungkiri bahwa setiap orang ingin memiliki kepastian hukum yang dapat menjaminnnya serta melindunginya di depan Negara sesuai dengan PP Nomor 24 Tahun 1997.

Sebagaimana diketahui realita yang terjadi di masyarakat ialah banyaknya sengketa yang terjadi seperti tidak adanya dasar hukum yang kuat bagi seseorang dalam kepemilikan tanahnya meskipun tanah yang ditempatinya memang benar tanahnya sehingga timbullah berbagai konflik seperti penguasaan dan kepemilikan tanah, sertifikat ganda, serobotan tanah, dan batas atau letak tanah, salah ukur, itu semua terjadi karena tidak adanya bukti-bukti autentik seperti sertifikat tanah.

Sehingga timbullah berbagai problematika dalam suatu lingkungan tempat tinggal karena tidak adanya kepastian hukum terhadap masyarakat terutama surat-surat tanahnya yang belum lengkap karena masyarakat tidak mengurusnya disebabkan biaya yang cukup tinggi, lamanya proses pengurusan sertifikat tanah, Kesadaran hukum masyarakat yang masih sangat minim serta kurangnya sosialisasi Kantor Badan Pertanahan Nasional kepada masyarakat akan hakikat dan pentingnya mendaftarkan tanahnya untuk mendapat kepastian hukum terhadap tanah yang dihakinya yang akhirnya banyak orang yang tidak mau mengurus hak kepemilikan tanahnya ke Kantor Pertanahan Kabupaten setempat Sehingga konflik-konflik

pertanahan menjadi sesuatu yang sering terjadi di kabupaten Gowa seperti Saling mengklaim terhadap sebidang tanah serta batas ukur yang terkadang tidak diterima oleh satu pihak karena merasa tanah yang menjadi objek ukur masuk kedalam batas objek tanahnya, Perkelahian, dan sebagainya.

Jika ini tidak ditanggapi dengan serius maka akan mendatangkan masalah yang lebih besar lagi di kemudian hari yang tentunya akan berdampak bagi sistem administrasi pertanahan di Indonesia sehingga perlu meningkatkan kerjasama yang baik antara masyarakat kabupaten Gowa dengan Kantor Pertanahan kabupaten Gowa setempat untuk menciptakan tertib hukum administrasi yang diharapkan. Karena melihat untuk data Rekapitulasi Penerbitan Sertipikat Kantor Kementerian Agraria dan Tata ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa dari Tahun 2014-2016 berjumlah 2.002 Sertifikat yang sudah terbit. Sedangkan melihat keseluruhan dari tahun 1960-2016 sebanyak 94. 618 yang jika dikalkulasikan maka belum sebanding dengan jumlah Penduduk yang ada di Kabupaten Gowa dengan luas 1.883, 33 KM².

setelah penyusun melakukan wawancara dengan beberapa masyarakat yang tinggal di Kabupaten Gowa ternyata masih ada banyak masyarakat yang belum mendapat kepastian hukum terkait tanah yang sedang di tempatinya dengan beberapa alasan diantaranya Masyarakat tidak tahu tatacara pendaftaran tanah, membutuhkan biaya yang besar, waktu pengurusan yang lama membuat masyarakat malas untuk mendaftarkan tanahnya ke Kantor Pertanahan sehingga penyusun menarik hipotesis bahwa kantor pertanahan kabupaten Gowa dalam menangani urusan pertanahan terutama pendaftaran tanah untuk mendapat kepastian hukum belum berjalan dengan

efektif. Sehingga itu, dasar penyusun untuk meneliti. Oleh karena itu Hal ini menjadi penting dan menarik bagi penyusun untuk melakukan penelitian dengan judul: *“Efektivitas Kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa Dalam Memberikan Kepastian Hukum Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah”*.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan maka pokok permasalahan yaitu bagaimana Efektetivitas dan Kewenangan Kantor Pertanahan Dalam Memberikan Kepastian Hukum Terhadap Kepemilikan Hak Tanah di Kabupaten Gowa (Studi Kasus : Kantor Pertanahan Kab. Gowa) Adapun sub masalahnya sebagai berikut :

1. Bagaimanakah ketentuan perundang-undangan tentang tugas dan kewenangan Kantor Badan Pertanahan.?
2. Bagaimana pelaksanaan kewenangan kantor pertanahan dalam memberikan kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah di kabupaten Gowa?
3. Faktor-faktor apa yang mendukung dan menghambat efektivitas pelaksanaan kewenangan tersebut?

C. Deskripsi Fokus Dan Fokus Penelitian

1. Deskripsi Fokus

Untuk menghindari terjadinya kekeliruan penafsiran pembaca terhadap istilah-istilah teknis yang terkandung di dalam fokus penelitian, maka terlebih dahulu dideskripsikan beberapa variabel yang di anggap penting:

- a. Efektivitas menurut bahasa berasal dari kata efek; ada efeknya, akibatnya.¹⁰
Sedangkan Dalam kamus ilmiah populer, istilah efektivitas diartikan sebagai ketepatangunaan; hasil guna; menunjang tujuan. Ini berarti bahwa kata efektivitas digunakan untuk menentukan apakah “sesuatu” yang digunakan sudah tepat penggunaannya dan dapat mencapai tujuan yang diinginkan atau diharapkan sebelumnya.
- b. Kewenangan dalam kamus Besar Bahasa Indonesia adalah hal berwenang; hak dan kekuasaan yang dimiliki untuk melakukan sesuatu;¹¹
- c. Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten atau kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.¹²
- d. Kepastian hukum adalah mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan pelaksanaan tugas dan fungsi BPN RI.¹³
- e. Kepemilikan hak atas tanah adalah salah satu jenis “hak kebendaan” . Adapun hak kebendaan adalah suatu hak yang diberikan kepada seseorang yang memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda yang dapat dipertahankan

¹⁰ Departemen Pendidikan dan kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Cet,III; Jakarta: Balai Pustaka, 1990) h.219.

¹¹ Pusat Bahasa (Jakarta: Balai Pustaka ,2006) h.1272.

¹² *Himpunan Peraturan dan Undang-undang Tentang Agraria dan Pertanahan*, (Jakarta: Citra Harta Prima, 2016), h. 307.

¹³ Johamran Pransisto. *Pencegahan Timbulnya Sengketa Tanah: Pada Pendaftaran Hak Milik* h. 144.

terhadap setiap orang.¹⁴ Sedangkan menurut Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dalam Pasal 20:

- 1) Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Yang berbunyi: semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.
- 2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.¹⁵

2. Fokus Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada lembaga Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa, judul skripsi ini mengembangkan Efektivitas Kewenangan Badan Pertanahan Kabupaten Gowa Dalam Memberikan Kepastian Hukum Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Kabupaten Gowa.

Secara operasional, yang dimaksudkan judul skripsi ini adalah bagaimana efektivitas kantor pertanahan kabupaten Gowa dalam memberikan kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah yang ada di kabupaten Gowa. Apakah Kantor pertanahan sudah efektif atau belum dalam menjalankan tugas dan wewenangnya karena melihat realita yang terjadi di masyarakat masih sangat kurang masyarakat yang memiliki bukti-bukti autentik yang menunjukkan bahwa benar tanah yang ditempatinya merupakan tanah miliknya sehingga sangat memprihatinkan terhadap

¹⁴ Komisi Nasional Hak Asasi Manusia , *Perlindungan Hak Asasi Manusia di Bidang Kepemilikan Tanah*. (Jakarta: KOMNAS HAM, 2005) h. 9.

¹⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. (Cet. 19; Jakarta: Djambatan, 2008) h. 12.

sistem pertanahan kita yang tentunya dapat menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak.

Sehingga disini penyusun mengambil fokus penelitian terhadap pelaksanaan kewenangan kantor pertanahan dalam memberikan kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah serta meneliti faktor-faktor apa saja yang mendukung dan menghambat efektivitas pelaksanaan kewenangan tersebut. Sehingga diharapkan kedepannya masyarakat dan birokrasi dalam kantor pertanahan dapat bekerja sama dalam menciptakan sistem pertanahan yang sesuai dengan cita-cita bersama untuk memenuhi kebutuhan dan kesejahteraan masyarakat.

D.Kajian Pustaka

Mengenai pokok masalah yang diangkat dalam penelitian ini sejumlah teori yang ada dalam berbagai literatur yang didapatkan untuk lebih mudah dijadikan rujukan dalam menyusun skripsi ini. Diantara Beberapa literatur yang mempunyai relevansi dengan judul skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Komisi Nasional Hak Asasi Manusia dalam bukunya *Perlindungan Hak Asasi Manusia di Bidang Kepemilikan Tanah*, dimana didalam buku ini lebih banyak membahas tentang Faktor-faktor penyebab terancamnya hak kepemilikan khususnya hak atas kepemilikan tanah, aturan-aturan dalam bidang pertanahan serta perundang-undangan dalam hal Kepemilikan hak atas tanah. Meskipun demikian, Perbedaan Buku ini dengan Penelitian Penyusun yakni bukunya tidak menjelaskan Kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam memberikan kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah Selain itu, buku ini juga tidak memfokuskan pada solusi dalam menyelesaikan masalah Pertanahan

terhadap kepemilikan hak atas tanah yang banyak terjadi dalam masyarakat sedangkan penyusun disini membahas tentang Efektivitas Kewenangan kantor pertanahan kabupaten Gowa dalam memberikan kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah.

2. Jimmy Joses Sembiring dalam bukunya *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, dimana didalam buku ini membahas tentang Pemberian hak milik atas tanah yang harus diwujudkan dalam Sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah. Namun, dalam buku ini hanya menjelaskan Beberapa Aspek Pendaftaran Tanah, Pengurusan Sertifikat Tanah, Tata Cara Pembatalan Hak Atas Tanah serta perubahan Hak Atas Tanah, Dimana di dalam Buku ini tidak membahas Kewenangan Kantor Pertanahan dalam menerbitkan Sertifikat Hak Atas .
3. Urip Santoso dalam bukunya *Hukum Agraria* dimana didalam buku ini membahas tentang Hukum Agraria ditinjau dari perundang-undangnya dan peraturan pelaksanaannya serta pemilikan tanah secara *land reform* dalam penatagunaan tanah untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah. Meskipun demikian, perbedaan buku ini dengan penelitian Penyusun yaitu bukunya tidak menjelaskan faktor-faktor apa yang mendukung dan menghambat efektivitas pelaksanaan kewenangan kantor Pertanahan Nasional Dalam memberikan kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah dan hak atas tanah dalam system hukum pertanahan Indonesia. Selain itu, buku ini juga tidak memfokuskan pada permasalahan Agraria melainkan masalah hukum yang banyak diambil dari perundang-undangan.
4. Darwin Ginting dalam bukunya *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis* menjelaskan tentang konsep-konsep dan teori mengenai studi hukum

Hak atas tanah dalam sistem hukum Pertanahan Indonesia serta Kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah pada bidang agribisnis, Perbedaan buku ini dengan Penelitian Penyusun yaitu bukunya terlalu mmemfokuskan Kepemilikan hak atas tanah dalam bidang agribisnis . Selain itu, buku ini juga tidak membahas tentang Eksistensi Hak milik atas tanah. Lain halnya dengan Penelitian Penyusun yang membahas tentang Beberapa landasan hak milik atas tanah.

E.Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Adapun Tujuan yang hendak dicapai dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan mendeskripsikan aturan hukum dan Perundang-Undangan tentang tugas dan kewenangan Kantor Badan Pertanahan.
2. Untuk mengetahui dan mendeskripsikan pelaksanaan kewenangan kantor pertanahan dalam memberikan kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah di kabupaten Gowa.
3. Untuk mengetahui dan mendeskripsikan Faktor-faktor apa yang mendukung dan menghambat efektivitas pelaksanaan kewenangan tersebut.

Adapun kegunaan dari penulisan Skripsi ini diharapkan dapat berguna dan bermanfaat sebagai:

a. Teoritis

1. Bahan Referensi yang berguna untuk menambah pengetahuan di bidang perdata kaitannya dengan Kewenangan Kantor Pertanahan dalam memberikan kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah terkhusus Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa.

2. Untuk memberikan Informasi Bagi setiap Warga Indonesia yang mempunyai tanah agar mendaftarkannya di badan Pertanahan agar mendapat kepastian hukum sehingga tidak ada lagi yang menghambat proses dalam memberikan kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah baik dari pegawai kantor pertanahan maupun dari masyarakat.

b. Praktis

Tulisan ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran pada semua pihak, terkhusus bagi:

1. Pegawai Kantor Pertanahan, hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai referensi dalam hal membuat pemecahan masalah yang berkaitan dengan faktor penghambat dari efektivitas kewenangan kantor pertanahan.
2. Pembuat kebijakan, hasil penelitian ini dapat dimanfaatkan sebagai bahan mengambil dan membuat kebijakan yang akan dilaksanakan dalam upaya perbaikan Pelayanan di kantor Pertanahan.



BAB II

TINJAUAN TEORITIS

A. Teori Efektivitas Hukum

Dalam kamus ilmiah populer, istilah efektivitas diartikan sebagai ketepatan; hasil guna; menunjang tujuan. Ini berarti bahwa kata efektivitas digunakan untuk menentukan apakah “sesuatu” yang digunakan sudah tepat penggunaannya dan dapat mencapai tujuan yang diinginkan atau diharapkan sebelumnya. Efektivitas menurut bahasa berasal dari kata efek; ada efeknya, akibatnya.¹⁶

Menurut Handyaningrat, Efektivitas adalah pengukuran dalam arti tercapainya sasaran atau tujuan yang telah ditentukan sebelumnya, dan pengorbanan yang diberikan.¹⁷

Berdasarkan teori efektivitas hukum menurut Soerjono Soekanto, adalah bahwa efektif atau tidaknya suatu hukum ditentukan oleh 5 (lima) faktor, yaitu:

1. Faktor hukumnya sendiri (Undang-undang).
2. Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum.
3. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum.
4. Faktor masyarakat, yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan.

¹⁶ Departemen Pendidikan dan kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Cet,III; Jakarta: Balai Pustaka, 1990) h.219.

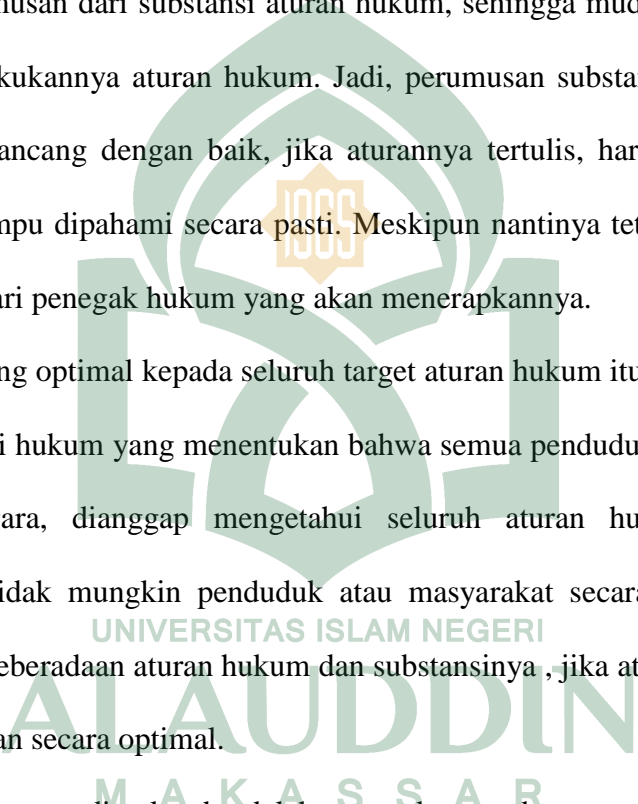
¹⁷ Handyaningrat, S, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 1983),h.16.

5. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup.¹⁸

Efektivitas hukum dapat dipahami dan dideteksi dengan melakukan pengukuran sampai sejauh mana suatu aturan hukum ditaati atau tidak ditaati dalam kehidupan masyarakat. Apabila aturan hukum itu ditaati oleh sebagian besar masyarakat maka dapat dirumuskan bahwa aturan hukum itu efektif.

Bahwa derajat efektivitasnya suatu aturan hukum tergantung pada pola pikir dalam merespon kepada tingkat kepentingan anggota suatu masyarakat terhadap hukum itu. Tingkat responsi kepentingan anggota itu ada bermacam-macam, di antaranya yang bersifat compliance, identification, internalization dan masih banyak jenis kepentingan lain. Jika ketaatan sebagian besar warga masyarakat terhadap suatu aturan umum hanya karena kepentingan yang bersifat compliance atau hanya takut sanksi, maka derajat ketaatannya sangat rendah, karena membutuhkan pengawasan yang terus-menerus. Berbeda kalau ketaatannya berdasarkan kepentingan yang bersifat internalization, yaitu ketaatan karena aturan hukum tersebut benar-benar cocok dengan nilai intrinsik yang dianutnya, maka derajat ketaatannya adalah yang tertinggi. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas apabila dianalisis lebih jauh factor-faktor yang mempengaruhi ketentuan-ketentuan terhadap hukum secara umum, menurut C.G. Johamran Pransisto dalam Howard & R. S. Munnures dalam *Law : Its Nature ad Limits*, 1965: 46-47, antara lain;

¹⁸ Soerjono Soekanto, *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2008), hlm. 8.

- 
- a. Relevansi aturan hukum secara umum, dengan kebutuhan hukum dari orang-orang yang menjadi target aturan hukum secara umum itu. Oleh karena itu, jika aturan hukum yang dimaksud berbentuk Undang-undang, pembuat dituntut, untuk mampu memahami kebutuhan hukum dari target pemberlakuan Undang-undang tersebut.
- b. Kejelasan rumusan dari substansi aturan hukum, sehingga mudah dipahami oleh target diberlakukannya aturan hukum. Jadi, perumusan substansi aturan hukum itu, harus dirancang dengan baik, jika aturannya tertulis, harus ditulis dengan jelas dan mampu dipahami secara pasti. Meskipun nantinya tetap membutuhkan interpretasi dari penegak hukum yang akan menerapkannya.
- c. Sosialisasi yang optimal kepada seluruh target aturan hukum itu. Kita tidak boleh meyakini fiksi hukum yang menentukan bahwa semua penduduk yang ada dalam wilayah Negara, dianggap mengetahui seluruh aturan hukum berlaku di negaranya. Tidak mungkin penduduk atau masyarakat secara umum, mampu mengetahui keberadaan aturan hukum dan substansinya, jika aturan hukum tidak disosialisasikan secara optimal.
- d. Jika hukum yang dimaksud adalah perundang-undangan, maka seyogianya aturannya bersifat melarang (*prohibitur*) lebih mudah dilaksanakan ketimbang hukum yang bersifat mengharuskan (*mandatur*).
- e. Sanksi yang diancamkan oleh aturan hukum itu, harus dipadankan dengan sifat aturan hukum yang dilanggar tersebut. Suatu sanksi yang dapat kita katakan tepat untuk suatu tujuan tertentu, belum tentu tepat untuk tujuan lain.

- f. Berat ringannya sanksi yang diancamkan dalam aturan hukum, harus proporsional dan memungkinkan untuk dilaksanakan. Sebagai contoh, sanksi denda yang diancamkan oleh Undang-undang Lalu lintas dan Angkutan Jalan Raya yang berlaku di Indonesia saat ini, terlalu berat jika dibandingkan penghasilan orang Indonesia. Sanksi denda jutaan rupiah untuk pengemudi kendaraan umum yang tidak memiliki ikat pinggang pengaman atau pemedam kebakaran, terlalu berat untuk mampu dilaksanakan oleh mereka. Sebaliknya sanksi yang terlalu ringan untuk suatu jenis kejahatan tentunya akan berakibat, warga masyarakat tidak akan segan untuk melakukan kejahatan tersebut.
- g. Kemungkinan bagi penegak hukum untuk memproses jika terjadi pelanggaran terhadap aturan hukum tersebut adalah memang memungkinkan, karena tindakan yang diatur dan diancamkan sanksi, memang tindakan yang konkret, dapat dilihat, diamati, oleh karenanya memungkinkan untuk diproses dalam setiap tahapan (penyelidikan, penyidikan, penuntutan, dan penghukuman). Membuat suatu aturan hukum yang mengancam sanksi terhadap tindakan-tindakan yang bersifat gaib atau mistik, adalah mustahil untuk efektif, karena mustahil untuk ditegakkan melalui proses hukum. Mengancam sanksi bagi perbuatan yang sering dikenal sebagai sihir atau tenung, adalah mustahil untuk efektif dan dapat dibuktikan.
- h. Aturan hukum yang mengandung norma moral berwujud larangan relatif akan jauh lebih efektif ketimbang aturan hukum yang bertentangan dengan nilai moral yang dianut oleh orang-orang yang menjadi target diberlakukannya aturan

tersebut. Aturan hukum yang sangat efektif, adalah aturan hukum yang melarang dan mengancamkan sanksi bagi tindakan yang juga dilarang dan diancamkan oleh norma moral, agama, norma adat istiadat, atau kebiasaan dan lainnya. Aturan hukum yang tidak diatur dan dilarang oleh norma lain, akan lebih tidak efektif.

- i. Efektif atau tidak efektifnya suatu aturan hukum secara umum, juga tergantung pada optimal dan professional tidaknya aparat penegak hukum untuk menegakkan berlakunya aturan hukum tersebut, mulai dari tahap pembuatannya, sosialisasinya, proses penegakan hukumnya yang mencakupi tahapan penemuan hukum (penggunaan penalaran hukum, interpretasi, dan konstruksi), dan penerapannya terhadap suatu kasus konkret.
- j. Efektif atau tidaknya suatu aturan hukum secara umum, juga mensyaratkan adanya pada standar hidup sosio ekonomi yang minimal di dalam masyarakat. Dan sebelumnya ketertiban umum sedikit atau banyak, harus telah terjaga, karena tidak mungkin efektivitas hukum akan terwujud secara optimal, jika masyarakat dalam keadaan kaos atau situasi perang dahsyat.

Berdasarkan gambaran tersebut di atas apabila dikaji dan dihubungkan dengan derajat efektivitas perundang-undangan maka dapat dikemukakan beberapa faktor yang mempengaruhinya antara lain:

- a. Pengetahuan tentang substansi (isi) perundang-undangan.
- b. Cara-cara untuk memperoleh pengetahuan tersebut

- c. Institusi yang terkait dengan ruang lingkup perundang-undangan di dalam masyarakatnya.
- d. Bagaimana proses lahirnya suatu perundang-undangan, yang tidak boleh dilahirkan secara tergesa-gesa untuk kepentingan instan (sesaat), yang diistilahkan oleh Gunnar Myrdall sebagai sweep legislation (undang-undang sapu), yang memiliki kualitas buruk dan tidak sesuai dengan kebutuhan masyarakatnya.

Pada umumnya faktor yang banyak memengaruhi efektivitas suatu perundang-undangan adalah professional dan optimal pelaksanaan peran, wewenang dan fungsi dari para penegak hukum baik di dalam menjalankan tugas yang diberikan terhadap diri mereka maupun dalam menegakkan perundang-undangan tersebut.¹⁹

Johamran Pransisto dalam (Pound, Rahardjo, 1986:266) pembahasan mengenai efektivitas hukum hubungannya penerapan hukum dalam masyarakat dapat digambarkan berdasarkan pernyataan bahwa kehidupan hukum terletak pada pelaksanaannya penting untuk dicermati. Sedangkan Johamran Pransisto dalam (Soemarjan, 1965:26) Mengemukakan ada tiga faktor yang sangat berkaitan erat dengan efektivitas hukum dalam masyarakat sebagai berikut:

- a. Usaha-usaha menanamkan hukum di dalam masyarakat yaitu penggunaan tenaga manusia, alat-alat, organisasi dan metode agar warga-warga masyarakat mengetahui, menghargai, mengakui dan mentaati hukum.

¹⁹ Johamran Pransisto, *Pencegahan Timbulnya Sengketa Tanah Pada Pendaftaran Hak Milik* (Cet. I; Makassar: Dua Satu Press, 2014), h. 20-24.

- b. Reaksi masyarakat yang didasarkan pada sistem nilai-nilai yang berlaku. Artinya masyarakat mungkin menolak atau menentang atau mungkin mematuhi hukum karena compliance, identification, internalization atau kepentingan-kepentingan mereka terjamin pemenuhannya.
- c. Jangka waktu penanaman hukum, yaitu panjang atau pendek, dimana usaha-usaha menanamkan itu dilakukan dan diharapkan memberikan hasil

Agar hukum atau peraturan (tertulis) benar-benar berfungsi, senantiasa dikembalikan paling sedikit 4 (empat) faktor yaitu;

- a. Hukum atau peraturan itu sendiri
- b. Petugas yang menegakkannya
- c. Fasilitas yang diharapkan mendukung pelaksanaan hukum
- d. Warga masyarakat yang terkena ruang lingkup peraturan tersebut.²⁰

B. Hak Milik Atas Tanah

Hak Atas Tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada orang yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Kata “ menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, misalnya rumah, toko, hotel, kantor dan pabrik. Kata “ mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, perkebunan. Jadi wewenang yang dipunyai oleh seseorang atas tanahnya adalah berupa hak menggunakan tanah guna keperluan mendirikan bangunan atau bukan

²⁰ Johamran Fransisto, *Pencegahan Timbulnya Sengketa Tanah Pada Pendaftaran Hak Milik* h. 25-26.

bangunan , menggunakan tubuh bumi, misalnya penggunaan ruang bawah tanah, diambil sumber airnya, penggunaan ruang diatas tanah , misalnya diatas tanah didirikan pemancar.²¹

Hak milik adalah hak yang paling kuat dari sekian banyak macam hak atas tanah²². Hak milik diartikan hak yang terkuat di antara sekian hak-hak yang ada, dalam Pasal 570 KUHPdata, hak milik ini dirumuskan bahwa hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan itu, dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkan, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain, kesemuanya itu dengan tak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan Undang-undang dan pembayaran ganti rugi.²³

Sedangkan dalam buku Munir Fuady mengatakan bahwa hak milik atas tanah adalah hak kebendaan atas tanah yang bersifat turun-temurun, terkuat dan terpenuh dibandingkan dengan hak-hak lainnya, yang dapat dimiliki oleh warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum Indonesia yang ditetapkan secara khusus oleh pemerintah, dengan mengingat fungsi sosial terhadap hak atas tanah , termasuk terhadap hak milik hak atas tanah.

Karena hukum agraria kita menganut asas kebangsaan, maka hak milik hanya dapat dimiliki oleh warga Negara Indonesia saja dan badan-badan hukum Indonesia

²¹ J Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan : Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya* (Cet. II; Surabaya: LaksBang Justitia, 2014), h. 22.

²² Moh. Hatta, *Bab-Bab Tentang Perolehan dan Hapusnya Hak Atas Tanah*. (Cet. I; Yogyakarta: Liberty, 2014), h. 1.

²³ Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah* (Cet. I; Jakarta: Sinar Grafika, 1994), h. 1.

yang ditetapkan khusus oleh pemerintah. Jadi, warga Negara asing(tanpa kecuali) atau pun badan hukum asing (tanpa kecuali) tidak mungkin saam sekali mendapatkan hak milik atas tanah.²⁴

Sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), hukum tanah di Indonesia bersifat dualisme, artinya selain diakui berlakunya hukum tanah adat yang bersumber dari Hukum Adat, diakui pula peraturan-peraturan mengenai tanah yang didasarkan atas Hukum Barat. Setelah berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960 berakhirilah masa dualisme hukum tanah yang berlaku di Indonesia menjadi suatu unifikasi hukum tanah. Hak milik sebagai suatu lembaga hukum dalam hukum tanah sebelum UUPA maupun dalam UUPA. Sebelum berlakunya UUPA, ada dua golongan besar hak milik menurut hukum perdata barat yang dinamakan Hak *Eigendom*.²⁵

Istilah “hak atas Kepemilikan” dalam dunia hukum lebih dikenal dengan istilah “hak milik”. Istilah” hak atas kepemilikan” adalah nomenklatur yang digunakan oleh komisi Nasional Hak Asasi Manusia (Komnas Ham) Indonesia untuk mentransliterasi istilah “*ownership rights*”. Dalam teori hukum, hak atas kepemilikan adalah salah satu jenis “hak kebendaan” . Adapun hak kebendaan adalah suatu hak yang diberikan kepada seseorang yang memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda yang dapat dipertahankan terhadap setiap orang. Hak atas kepemilikan digolongkan sebagai hak kebendaan yang bersifat “memberikan kenikmatan”, untuk membedakannya dengan hak kebendaan yang bersifat memberikan jaminan seperti :

²⁴ Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata* (Cet. I; Jakarta: Rajawali Pers, 2014) h. 37.

²⁵ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. h. 1-2.

hak gadai dan hak hipotik. BW Indonesia memberikan pengertian “hak atas kepemilikan” dalam pasal 570 sebagai berikut :

Hak milik adalah hak untuk menikmati suatu barang secara lebih leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang, dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain ;kesemuanya itu tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak demi kepentingan umum dan penggantian kerugian yang pantas, berdasarkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan . ²⁶

Pengertian dengan hak milik dapat pula diartikan hak yang dapat diwariskan secara turun-temurun secara terus-menerus dengan tidak memohon haknya kembali apabila terjadi perpindahan hak

“Hak Milik” adalah hak turun temurun yang akan ada selama pemilik hidup dan jika meninggal dunia, dapat dialihkan kepada ahli waris, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 UUPA. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak tersebut merupakan hak “muthlak” tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagai hak *eigendom*.²⁷

Hak milik sangat penting bagi manusia untuk dapat melaksanakan hidupnya di dunia. Semakin tinggi nilai hak milik atas suatu benda, semakin tinggi pula penghargaan yang diberikan terhadap benda tersebut. Tanah adalah salah satu milik yang sangat berharga bagi umat manusia demikian pula untuk bangsa Indonesia.

Bagi orang Indonesia, tanah merupakan masalah yang paling pokok, dapat dikonstatir dari banyaknya perkara perdata maupun pidana yang diajukan ke pengadilan yaitu berkisar sengketa mengenai warisan, utang-piutang dengan tanah

²⁶ Komisi Nasional Hak Asasi Manusia , *Perlindungan Hak Asasi Manusia di Bidang Kepemilikan Tanah*. (Jakarta: KOMNAS HAM, 2005) h. 9.

²⁷ Dyara Radhite Oryza Fea, *Buku Pintar Mengurus Sertifikat Tanah Rumah dan Perizinannya* (Yogyakarta: Buku Pintar, 2016), h. 31.

sebagai jaminan, sengketa tata usaha Negara mengenai penerbitan sertifikat tanah, serta perbuatan melawan hukum lainnya. Berdasarkan banyaknya perkara yang menyangkut tanah, dapat dilihat bahwa tanah memegang peranan sentral dalam kehidupan dan Perekonomian Indonesia.

Sejalan dengan hal tersebut, asas nasionalitas yang dianut Indonesia terhadap tanahnya telah tercermin dalam UUPA. Sebagai kawasan yang dimiliki oleh bangsa yang berdaulat dan bersatu, seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia dengan hubungan yang bersifat abadi. Asas nasionalitas ini memiliki konsekuensi yang jauh terhadap pemilikan atau pemegang hak milik atas tanah Indonesia yaitu yang diperbolehkan mempunyai hak milik adalah hanya warga Negara Indonesia.

Hal tersebut merupakan konsekuensi dari sebuah Negara yang berdaulat, sementara tanah adalah satu syarat untuk berdirinya Negara. Tanah hanya boleh dipunyai warga negara dari sebuah Negara yang menguasai seluruh kawasan Negara yang bersangkutan. Seandainya warga Negara asing diizinkan memiliki tanah di Indonesia maka sedikit demi sedikit tanah di wilayah ,Indonesia akan beralih hak kepada orang asing. Hal ini sekaligus akan membahayakan kedaulatan Negara.

Hak milik tidak terbatas jangka waktunya . Dalam UUPA hak milik atas tanah bersifat turun temurun. Artinya, si pemilik tanah dapat mewariskan tanah tersebut sesuai pula dengan kodrat hakikat manusia. Manusia pada hakikatnya bersifat privat dan kolektif. Thomas Aquinas, seorang teolog dan filsuf ulung abad pertengahan mengatakan manusia menurut kodratnya bersifat individual dan sosial. Itulah

sebabnya dalam pemilikan atas suatu benda, termasuk pemilikan atas tanah, kedua dimensi tersebut bisa terpadu secara harmonis.

Berangkat dari hak kodrati, J.J. Rousseau berkesimpulan, milik atas jumlah terbatas dapat digarap oleh seseorang itu sendiri. Di sisi lain, milik dalam jumlah tak terbatas dapat digarap oleh seseorang itu sendiri. Di sisi lain, milik dalam jumlah tak terbatas yang dibenarkan oleh Locke dan kemudian merupakan ketentuan dalam masyarakat-masyarakat Eropa modern sepenuhnya tidak dibenarkan karena ketentuan itu merampas setiap milik seluruhnya dari kebanyakan orang dan dengan demikian bertentangan dengan hak alamiah. Dengan demikian pemerintah yang menjunjung tinggi hal tersebut adalah sungguh-sungguh tidak adil. Selanjutnya Rousseau mengemukakan bahwa orang sajalah yang dengan memberikan kepadanya pengolahan suatu hak atas tanah, memberikan kepadanya suatu hak milik atas tanah.

Mengenai keabsahan dan kehalalan hak milik, telah dikenal dua asas, *pertama* asas "*Nemo Plus juris transfere potest quam ipse habet*", artinya tidak seorang pun dapat memberikan sesuatu kepada orang lain melebihi hak miliknya atau apa yang dia punyai. *Kedua*, asas "*Nemo sibi ipse causam possessionis mutare potest*", artinya tidak seorang pun dapat mengubah bagi dirinya atau kepentingan pihaknya sendiri, tujuan dari penggunaan objek miliknya.

Dengan demikian pemilikan atas tanah telah memberikan manfaat dan kegunaan dalam berbagai aspek kehidupan kepada pemiliknya, baik dalam aspek ekonomi, aspek sosial termasuk dalam hubungannya dengan pembangunan. Dari aspek ekonomi, tentunya tanah dapat dimanfaatkan untuk perkebunan, pertanian,

perkebunan, perkantoran sebagai tempat usaha, dapat dijadikan agunan(hak tanggungan), disewakan/dikontrakkan dan sebagainya. Dalam aspek sosial tanah dapat dimanfaatkan untuk kepentingan kegiatan keagamaan dan sejenisnya.²⁸

Hak Milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun temurun , terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Turun-temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik . *Terkuat* artinya hak milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. *Terpenuh* artinya Hak Milik atas member wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain. Hak Milik atas tanah dapat dipunyai oleh perseorangan warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah. Dalam menggunakan Hak Milik atas tanah harus memerhatikan fungsi sosial atas tanah, yaitu dalam menggunakan tanah tidak boleh menimbulkan kerugian bagi orang lain, penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, adanya keseimbangan antara

²⁸ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. h. 7-9.

kepentingan pribadi dengan kepentingan umum, dan tanah harus dipelihara dengan baik agar bertambah kesuburan dan mencegah kerusakannya.²⁹

Hak Milik yang termuat dalam UUPA adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dipunyai orang atas tanah. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Sebagai tanda bukti hak kepada pemegang hak milik diberikan sertifikat hak atas tanah. Makna dari kata “terkuat dan terpenuh” dalam pengertian hak milik bukan dimaksudkan sebagai hak yang muthlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu-gugat sebagaimana hak eigendom sebelum UUPA lahir. Akan tetapi, kata “terkuat dan terpenuh” dalam pengertian hak milik dimaksudkan untuk membedakan hak milik dengan hak-hak atas tanah lainnya., seperti hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain-lain, perbedaan tersebut bertujuan untuk menunjukkan bahwa hak milik merupakan hak yang paling kuat dan terpenuh dibandingkan dengan hak-hak atas tanah lainnya.

Seseorang yang sudah mendapat kepastian hukum atas tanah yang ditempatinya maka pemegang hak milik boleh berbuat apa saja atas tanah yang dimilikinya, dengan syarat ketentuan bahwa tindakannya tidak bertentangan dengan Undang-undang atau melanggar hak atau kepentingan orang lain. Artinya meskipun pemegang hak milik bebas memperlakukan hak miliknya, akan tetapi bersifat tidak muthlak. Hal ini ditegaskan oleh pasal 6 UUPA yang menyatakan bahwa semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial. Jadi hak milik yang dipunyai oleh seseorang tidak boleh dipergunakan semata-mata untuk kepentingan masyarakat banyak. Hak milik

²⁹ Urip Santoso , *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. h 92-93.

harus memiliki fungsi kemasyarakatan , yang memberikan berbagai hak bagi orang lain.³⁰

Hak Milik atas tanah disebutkan dalam pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang peraturan Pokok-Pokok Agraria, atau lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Secara khusus, hak milik atas tanah diatur dalam pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA. Pasal 50 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Milik diatur dengan Undang-Undang.

1. Peralihan Hak Milik

Peralihan Hak Milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak yang lain. Dua bentuk peralihan Hak Milik atas tanah dapat dijelaskan sebagai berikut:

a. Beralih

Beralih artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum. Dengan meninggalnya pemilik tanah, maka hak miliknya secara hukum berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek hak milik.

Beralihnya Hak Milik atas tanah yang telah bersertifikat harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan melampirkan surat keterangan kematian pemilik tanah yang dibuat oleh pejabat yang berwenang , surat keterangan kematian yang dibuat oleh pejabat yang berwenang , surat keterangan sebagai ahli

³⁰Jayadi Setiabudi, *Pedoman Pengurusan Surat Tanah dan Rumah Beserta Perizinannya* (Yogyakarta: Buku Pintar, 2015). h. 22-23.

waris yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, bukti identitas para ahli waris, sertifikat tanah yang bersangkutan. Maksud pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah ini adalah untuk di catat dalam Buku Tanah dan dilakukan perubahan nama pemegang hak dari pemilik tanah kepada ahli warisnya.

Prosedur pendaftaran peralihan hak karena beralihnya Hak Milik atas tanah diatur dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 111 dan Pasal 112 Permen Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

b. Dialihkan/pemindahan hak.

Dialihkan/pemindahan hak artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum .Contoh perbuatan hukum yaitu jual beli, tukar-menukar, hibah Pernyataan (pemasukan) dalam modal perusahaan, lelang.

Berpindahnya Hak Milik atas tanah karena dialihkan/pemindahan hak harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kecuali lelang dibuktikan dengan Berita Acara Lelang atau Risalah Lelang yang dibuat oleh pejabat dari Kantor Lelang. Berpindahnya Hak Milik atas tanah ini harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan dilakukan perubahan nama dalam sertipikat dari pemilik tanah yang lama kepada pemilik tanah yang baru.

Prosedur pmindahan Hak Milik atas tanah karena jual beli, tukar menukar, hibah, pernyataan (Pemasukan) dalam modal perusahaan diatur dalam Pasal 37

sampai dengan Pasal 40 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 jo Pasal 97 sampai dengan Pasal 106 Permen Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1997.

Prosedur pemindahan hak karena lelang diatur dalam Pasal 41 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 jo Pasal 107 sampai dengan Pasal 110 Permen Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1997.

Peralihan Hak Milik atas tanah baik secara langsung maupun tidak langsung kepada orang asing, kepada dua orang yang mempunyai dua Kewarganegaraan atau kepada badan hukum yang tidak ditunjuk oleh Pemerintah adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara., artinya tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.³¹

c. Ciri-ciri Hak Milik

Dengan demikian, maka hak milik mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :

1) Turun- temurun

Artinya hak milik atas dimaksud dapat beralih karena hukum dari seseorang pemilik tanah yang meninggal dunia kepada ahli warisnya.

2) Terkuat

Artinya hak milik atas tanah tersebut yang paling kuat diantara hak-hak yang lain.

3) Terpenuhi

Artinya bahwa hak milik atas tanah tersebut dapat digunakan untuk usaha pertanian dan juga untuk mendirikan bangunan.

³¹ Urip Santoso, “*Hukum Agraria Kajian Komprehensif* “, h. 93-94.

- a) Dapat beralih dan dapat dialihkan;
Yaitu melalui jual beli atau tukar menukar dengan benda lain atas persetujuan kedua belah pihak, dapat dihibahkan dan diberikan dengan wasiat, dapat diwakafkan;
 - b) Dapat dijadikan jaminan dengan dibebani hak tanggungan;
 - c) Jangka waktu tidak terbatas;
 - 4) Dapat menjadi hak induk, tetapi tidak dapat berinduk pada hak-hak atas tanah lainnya, seperti hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak gadai, hak guna usaha bagi hasil, dan hak menumpang;
 - 5) Dapat dilepaskan sehingga tanah menjadi tanah milik Negara.
- d. Subjek dan Objek Hak Milik

Sesuai dengan pasal 21 Ayat (1) dan Ayat (2) UUPA, Maka yang dapat mempunyai hak milik adalah

1. Warga Negara Indonesia
2. Badan-badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah melalui peraturan pemerintah sebagaimana diatur dalam peraturan pemerinath sebagaimana diatur dalam peraturan pemerintah yang dimaksud adalah PP Nomor 38 Tahun 1963 yang meliputi:

- 1) Bank-bank yang didirikan oleh Negara;
- 2) Perkumpulan –Perkumpulan koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-undang Nomor 79 Tahun 1958;
- 3) Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria;
- 4) Badan hukum sosial.

Sedangkan menurut Pasal 21 Ayat (3) UUPA, menentukan bahwa: “Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik, karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga Negara Indonesia kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu, di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu, hak milik tersebut tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum, dengan ketentuan hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.”

Khusus terhadap kewarganegaraan Indonesia, maka sesuai dengan Pasal 21 Ayat (4) UUPA ditentukan bahwa: “Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing, maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam Ayat 3 Pasal ini.”

Dengan demikian, yang berhak memiliki hak atas tanah dengan hak milik adalah hanya warga Negara Indonesia tunggal dan badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah melalui peraturan pemerintah.

e. Terjadinya Hak Milik

Menurut Pasal 22 Ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa: “Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan peraturan pemerintah”. Sedangkan dalam Ayat (2) dinyatakan bahwa selain cara sebagaimana diatur dalam Ayat (1), hak milik dapat terjadi karena:

1. Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat –syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah;
2. Ketentuan Undang-undang.

Hal ini bertujuan supaya tidak terjadi hal-hal yang merugikan kepentingan umum dan Negara. Ketentuan ini berkaitan dengan Pasal 5 UUPA yang menyatakan bahwa: “Hukum agrarian yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”.

f. Hapusnya Hak Milik

Berdasarkan ketentuan Pasal 27 UUPA hak milik dapat hapus oleh karena sesuatu hal, meliputi;

- 1) Tanahnya jatuh kepada Negara oleh karena:
 - a) Pencabutan hak; (Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya).
 - b) Penyerahan secara sukarela oleh pemiliknya; (Keppres Nomor 55 Tahun 1993 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum),
 - c) Diterlantarkan; (PP Nomor 36 Tahun 1998 tentang penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar).
 - d) Ketentuan Pasal 21 Ayat (3) dan Pasal 26 Ayat (2).
 - e) Tanahnya Musnah.³²

³² Dyara Radhite Oryza Fea, *Buku Pintar Mengurus Sertifikat Tanah Rumah dan Perizinannya*. h. 32-39.

C. Kewenangan Kantor Pertanahan Dalam Membuat Sertifikat Tanah

Instansi Pemerintah yang diberikan kewenangan mengurus administrasi pertanahan adalah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Semula Badan Pertanahan Nasional dibentuk dengan keputusan Presiden No. 26 Tahun 1988, kemudian ditambahkan dengan keputusan Presiden No. 26 Tahun 1988, kemudian ditambahkan dengan keputusan Presiden No. 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Menurut Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Presiden No. 10 Tahun 2006, menetapkan bahwa Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas Pemerintah di bidang Pertanahan secara nasional, regional, dan sektoral.³³ Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Mengatur wewenang Pejabat Badan Pertanahan Nasional RI dalam pemberian hak atas tanah, yaitu:

1. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota
 - a. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota memberi keputusan mengenai:
 - 1) Pemberian Hak Milik atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 20.000 M² (dua puluh ribu meter persegi);
 - 2) Pemberian Hak Milik atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 M² (dua ribu meter persegi)
 - 3) Pemberian Hak Milik atas tanah dalam pelaksanaan program:
 - a) Transmigrasi
 - b) Redistribusi tanah
 - c) Konsolidasi tanah; dan
 - d) Pendaftaran tanah yang bersifat strategis, missal, dan program lainnya.³⁴

³³ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. h. 213-214.

³⁴ Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*. h. 103.

D. Faktor Yang Mempengaruhi Efektivitas Pelaksanaan Kewenangan dari Kantor Pertanahan

kaitannya dengan penegakan hukum, terdapat paling sedikit dua faktor yang penting dalam penegakan hukum, yaitu teladan dari pejabat hukum dan taraf kesempurnaan mekanisme pengawasan terlaksananya peraturan yang mencakup sarana komunikasi hukum dan pelembagaan peraturan³⁵. Sedangkan menurut Soekanto dalam Johamran Pransisto yang mempengaruhi penegakan hukum itu ialah:

1. Hukum atau peraturan itu sendiri. Masalah-masalah yang bersifat umum disini adalah antara lain apakah peraturan yang ada mengenai bidang-bidang kehidupan tertentu cukup sistematis; apakah peraturan-peraturan yang ada mengenai bidang-bidang kehidupan tertentu cukup sinkron artinya tidak terdapat pertentangan baik secara hirarki maupun secara horizontal; apakah secara kuantitatif dan kualitatif peraturan-peraturan yang mengatur bidang-bidang kehidupan tertentu sudah cukup; apakah penerbitan-penerbitan peraturan-peraturan tertentu adalah sesuai dengan persyaratan yuridis.
2. Petugas yang menegakkannya. Petugas penegak hukum mencakup ruang lingkup yang sangat luas, oleh karena menyangkut petugas-petugas baik pada strata atas, menengah dan bawah. Yang jelas adalah bahwa di dalam melaksanakan tugas, maka petugas seyogianya harus mempunyai suatu pedoman, antara lain peraturan-peraturan yang tertulis yang mencakup ruang lingkup tugas-tugasnya tersebut. Dalam penegakan hukum tersebut maka mungkin sekali para petugas menghadapi masalah-masalah sebagai berikut; sampai sejauh manakah petugas terikat oleh peraturan-peraturan yang sudah ada; sampai batas-batas manakah petugas diperkenankan memberikan kebijaksanaan; teladan macam apakah yang sebaiknya diberikan oleh petugas kepada masyarakat umum; sampai sejauh manakah derajat sinkronisasi penugasan-penugasan yang diberikan kepada para petugas sehingga memberikan batas-batas yang tegas pada wewenangnya. Berdasar uraian diatas menggambarkan bahwa faktor petugas memainkan peranan penting dalam berfungsinya hukum. Kalau peraturan sudah baik, akan tetapi kualitas petugas kurang baik maka akan ada masalahnya. Demikian pula bila peraturannya buruk sedangkan kualitas petugas baik, maka mungkin pula timbul masalah-masalah.
3. Fasilitas yang diharapkan mendukung pelaksanaan hukum. Memang seringkali terjadi bahwa suatu peraturan sudah diperlakukan pada hal fasilitas pelaksanaannya belum tersedia dengan lengkap. Peraturan yang semula bertujuan untuk memperlancar proses, malahan mengakibatkan kemacetan.

³⁵ Johamran Pransisto, *Pencegahan Timbulnya Sengketa Tanah Pada Pendaftaran Hak Milik* h. 28.

4. Warga masyarakat yang terkena ruang lingkup peraturan tersebut. Pengertian masyarakat mempunyai ruang lingkup yang sangat luas, oleh karena menyangkut semua segi pergaulan hidup manusia. Dalam kaitan dengan berfungsinya hukum maka masalah kepatuhan warga-warga masyarakat pada hukum merupakan titik sentralnya. Masalah utamanya adalah bagaimana mengusahakan agar warga masyarakat secara maksimal mematuhi hukum, tanpa menerapkan paksaan atau kekerasan.

E. Tata Cara Memperoleh Hak Milik Atas Tanah

Sebagaimana kita ketahui bahwa tata cara perolehan hak tanah dalam hukum tanah Nasional Dikenal tiga jenis tata cara memperoleh tanah yaitu:

1. Permohonan Hak atas tanah
2. Pemberian hak baru
3. Pemindahan hak.

Namun dalam pembahasa ini penyusun akan mengambil fokus pembahasan pada tata cara memperoleh hak milik atas tanah untuk Rumah tinggal.

Rumah tinggal merupakan suatu kebutuhan dasar bagi setiap manusia. Semakin meningkat pertambahan jumlah penduduk, mengakibatkan semakin terbatasnya kesediaan akan tanah untuk tempat tinggal. Hal ini dikarenakan pada dasarnya sifat tanah adalah langka dan terbatas, sehingga dewasa ini mengakibatkan semakin tingginya harta tanah. Karena adanya hal-hal yang ada tersebut, kebutuhan ini semakin tidak dapat dijangkau oleh beberapa lapisan masyarakat.

Dasar hukum pemberian hak milik untuk keperluan rumah tinggal.

- Keputusan Menteri/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang pemberian hak milik atas tanah untuk rumah tinggal
- Pasal 77 sampai dengan Pasal 83 Permen Nomor 9 Tahun 1999.

Syarat Pemberian Hak Milik untuk Keperluan Rumah Tinggal

- Tanah dipergunakan untuk tempat tinggal
- Tanah merupakan tanah dengan status hak guna bangunan atau hak pakai, baik yang masih berlaku maupun yang telah berakhir haknya.
- Pemohon berkewarganegaraan Indonesia.

Permohonannya diajukan secara tertulis kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat dengan melampirkan dokumen-dokumen sebagai berikut:

- Fotokopi dari bukti identitas pemohon (kartu tanda penduduk);
- Sertifikat tanah hak guna bangunan atau hak pakai yang akan diajukan menjadi hak milik tersebut;
- Bukti penggunaan tanah sebagai tempat tinggal (foto kopi IMB yang mencantumkan bahwa bangunan tersebut digunakan untuk tempat tinggal, atausurat keterangan kepala desa/lurah setempat yang menerangkan bahwa bangunan tersebutdigunakan untuk rumah tinggal);
- Fotokopi SPPT PBB tahun berjalan /terakhir;
- Surat pernyataan mengenai jumlah bidang, luas, dan status tanah-tanah yang dimiliki termasuk tanah yang dimohon.³⁶

Kepala Badan Pertanahan Nasional RI, atau Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi, atau Kepala Kantor Pertanahan/Kabupaten /kota yang diberikan pelimpahan kewenangan untuk memberikan hak atas tanah menyampaikan

³⁶ Dyara Radhite Oryza Fea, *Buku Pintar Mengurus Sertifikat Tanah Rumah dan Perizinannya*. h. 84-86.

surat keputusan Pemberian hak atas Tanah kepada pemohon pemberian hak atas tanah. Terbitnya Surat Keputusan pemberian Hak Atas Tanah belum melahirkan hak atas tanah. Pemohon berkewajiban melunasi Bea Perolehan hak atas tanah dan Bangunan (BPHTB) dan uang pemasukan kepada negara serta mendaftarkan surat keputusan pemberian hak atas tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan/ Kabupaten /Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak yang bersangkutan dengan maksud untuk dicatat dalam buku tanah dan diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan disampaikan kepada pemohon.³⁷

F. Hak Milik Atas Tanah Menurut Hukum Adat, UUPA, dan Hukum Islam.

1. Hak Milik Atas Tanah Menurut Hukum Adat

Hukum adat (*adat rechts*) sebagai hukum yang hidup dalam masyarakat Indonesia asli mempunyai ciri-ciri sebagai suatu sistem hukum dan dapat dibedakan dengan sistem-sistem hukum lainnya. Sebagai hukum yang hidup dalam masyarakat, hukum adat cenderung mempunyai pengaruh penting dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, sehingga dalam pembentukan peraturan perundang-undangan (*wettelijk regelingen*) nasional, sudah seharusnya memperhatikan hukum adat. Keberagaman hukum adat tidak boleh menjadi penghambat pembangunan hukum nasional, karena dalam keberagaman tersebut sebenarnya terdapat konsep dasar, asas dan lembaga hukum yang relatif sama.³⁸

³⁷ Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah* (Cet. I; Jakarta: Kencana, 2015), h. 108.

³⁸ Darwin Ginting, *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah " Menguasai Negara dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia"*, (Bogor: Penerbit Ghalia Indonesia, 2010),h. 39-40.

Dalam kehidupan manusia, keberadaan tanah tidak akan terlepas dari segala tindak tanduk manusia itu sendiri, sebab tanah merupakan manusia itu sendiri, sebab tanah merupakan tempat bagi manusia untuk menjalani dan melanjutkan kehidupannya. Oleh karena itu, tanah sangat dibutuhkan oleh setiap anggota masyarakat sehingga sering terjadi sengketa di antara sesamanya, terutama yang menyangkut tanah. Untuk itulah diperlukan kaidah-kaidah yang mengatur hubungan antara manusia dengan tanah.

Dalam Hukum Adat, tanah merupakan masalah yang sangat penting. Hubungan antara manusia dengan tanah sangat erat, seperti yang telah dijelaskan di atas, bahwa tanah sebagai tempat manusia untuk menjalani dan melanjutkan kehidupannya.

Tanah sebagai tempat mereka berdiam, tanah yang memberi makan mereka, tanah di mana mereka dimakamkan dan menjadi tempat kediaman orang-orang halus halus pelindungnya beserta awal leluhurnya. Tanah adat merupakan milik dari masyarakat hukum adat yang telah dikuasai sejak dahulu. Tanah telah memegang peran vital dalam kehidupan dan penghidupan bangsa, serta pendukung suatu Negara, lebih-lebih yang corak agrarisnya berdominasi. Di negara yang rakyatnya berhasrat melaksanakan demokrasi yang berkeadilan sosial, pemanfaatan tanah untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat merupakan suatu *conditio sine qua non*.

Masalah hukum tanah ada tidaklah mudah adanya, karena masih di bawah pengaruh dualisme hukum tanah yang ada selama masa pemerintah Hindia Belanda. Bertitik tolak dari penjelasan di atas, dapat dilihat adanya dualisme hukum di Indonesia. Sifat seperti ini adalah hal yang perlu dihindari dalam lapangan hukum,

sebab sifat dualism dapat menimbulkan ketidakpastian hukum, suatu keadaan yang bertentangan dengan falsafah dan tujuan hukum itu sendiri.

Lebih lanjut, di Indonesia belakangan dibuatlah suatu peraturan yang undang Nomor 1960 tentang pokok pertanahan (UUPA1960). Undang-undang tersebut diciptakan untuk mengadakan unifikasi hukum pertanahan nasional.

Tanah adalah suatu hak yang tidak lepas dari kehidupan manusia. Tanah adalah tempat untuk mencari nafkah, mendirikan rumah atau tempat kediaman, dan juga menjadi tempat dikuburnya orang pada waktu meninggal. Artinya tanah adalah hal sangat diperlukan oleh manusia, Supaya terdapat kejelasan hak antara satu sama lain pihak, diperlukanlah aturan-aturan yang mengatur hubungan antara manusia dengan tanah. Aturan-aturan atau kaidah-kaidah yang mengatur hubungan manusia dengan tanah ini selanjutnya disebut hukum tanah menurut hukum adat.³⁹

Salah satu perspektif normatif dari hukum adat adalah hak-hak penguasaan atas tanah. Hak-hak penguasaan atas tanah menurut hukum adat ini sangat relevan dengan kaidah-kaidah hukum pertanahan nasional UUPA yang bersumberkan pada hukum adat. Hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 16 UUPA, merupakan hak-hak atas tanah yang dikenal dalam hukum adat kecuali hak guna usaha dan hak guna bangunan yang merupakan hak baru dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat modern. Dalam Pasal UUPA menyebutkan bahwa, hukum yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

³⁹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, h. 31-32.

Hukum tanah dalam sistem hukum adat meliputi 3 (tiga) bidang, yaitu bidang hak-hak atas tanah, perjanjian tanah, dan perjanjian yang menyangkut tanah. Ter Haar menyebutkan bahwa, hukum tanah dibedakan dalam 2 (dua) bagian, yaitu hukum tanah dalam keadaan diam yaitu yang menyangkut hak-hak atas tanah, dan hukum tanah dalam keadaan bergerak yaitu membicarakan tentang perjanjian tanah. Hak-hak atas tanah dalam sistem hukum adat dibedakan dalam dua golongan, yaitu masyarakat hukum adat dan hak-hak perorangan.

Ada tiga cirri yang secara kumulatif harus terpenuhi untuk dapat dikatakan adanya hak masyarakat hukum yaitu:

- a. Adanya masyarakat hukum adat yang memenuhi cirri-ciri tertentu sebagai subjek hak;
- b. Adanya tanah atau wilayah dengan batas-batas tertentu sebagai lebensraum yang merupakan objek hak; dan
- c. Adanya kewenangan masyarakat hukum adat sebagai subjek hak untuk melakukan tindakan-tindakan tertentu.⁴⁰

Peralihan hak yang tunduk pada hukum adat terdapat dua hal penting untuk dicermati, yakni:

- a. Peralihan hak harus bersifat kontan dan terang, maksudnya penjual menyerahkan barang sesuai harga yang telah di sepakati dan langsung menerima uang, sedangkan pembeli langsung menerima barangnya. Peralihan tersebut harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang (biasanya di

⁴⁰ Darwin Ginting, *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah : Menguasai Negara dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia*. h. 40.

hadapan Kepala Desa atau Kepala persekutuan Hukum Adat) dengan disaksikan beberapa orang saksi;

- b.* Adanya jaminan dari kepala suku/masyarakat hukum/desa agar hak-hak ahli waris, para tetangga (*buren recht*) dan sesama anggota suku (*naastings recht*) tidak dilanggar apabila tanah haknya akan dialihkan, baik di jual lepas, dijual tahunan atau dijual gadai. Apabila transaksi atau peralihan hak atas tanah tersebut tidak ada dukungan (jaminan) dari kepala suku/masyarakat hukum/desa, maka perbuatan tersebut dianggap perbuatan yang tidak terang, tidak sah dan tidak berlaku bagi pihak ketiga.⁴¹

Ketika kita mengkaji riwayat kepemilikan tanah yang didasarkan pada hukum adat maka pendaftaran tanah tidak merupakan keharusan, dan kalau pun ada kegiatan semacam pendaftaran tanah dimasyarakat adat hanya untuk kepentingan pemungutan pajak. Oleh karena pendaftaran tanah masih diabaikan dan dianggap tidak menjadi penting saat itu. Pendaftaran tanah tidak dianggap sebagai hal mendasar dan bukan sebagai kewajiban yang dapat memberikan manfaat bagi hak atas tanah masyarakat. Apalagi kepemilikannya semula adalah kepemilikan yang bersifat kolektif maka bukti hak tidak menjadi sangat perlu, sehingga pada ketika itu masyarakat tidak mau mendaftarkan tanahnya dan bukti tanah selalu diabaikan sehingga kepentingan untuk kepastian hukum tidak terwujud dengan baik.

Kenyataan ini benar-benar sangat mempengaruhi kurangnya perhatian untuk mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah miliknya, sehingga yang terjadi sekarang tanah-tanah di Indonesia lebih banyak tidak memiliki kepastian hukum hak atas tanah miliknya, sehingga yang terjadi sekarang tanah-tanah di Indonesia

⁴¹ J Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan : Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*. h. 4.

lebih banyak tidak memiliki kepastian hukum karena belum terdaftar. Sekalipun memang pendaftaran tanah merupakan barang import bagi negara republik Indonesia. tetapi karena telah terjadi proses individualisasi yang terus menerus atas hak bersama atas tanah, maka sudah seharusnya pendaftaran tanah diterima dimasyarakat demi melindungi akan haknya terhadap suatu bidang tanah.⁴²

Tentang ketentuan-ketentuan hukum yang ada baik dalam konstitusi maupun dalam hukum agraria, tampaknya persoalan pengakuan terhadap hak masyarakat adat atas tanah tidak menjadi masalah, khusus terhadap hak milik adat (bersifat perdata) dapat diproses haknya melalui prosedur yang ditentukan untuk itu dan tidak ada perbedaan pendapat tentang pelaksanaannya. Khusus terhadap hak-hak tradisional masyarakat adat atas tanah tersebut yang secara konsepsional tetap diakui dan dihormati keberadaannya, maka untuk terciptanya unifikasi (kesatuan) hukum sekaligus memasukkan unsur-unsur modern dalam hak-hak tradisional tersebut, maka hak adat atas tanah tersebut diharuskan untuk disesuaikan dengan hak-hak atas tanah yang ada dalam UUPA.⁴³

Sebagaimana diatur dalam ketentuan-ketentuan konversi bahwa terhadap hak-hak adat yang member wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak milik yang dimaksud dalam Pasal 20 UUPA. Dalam hal ini konversi dari tanah-tanah hak adat tersebut sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 tahun 1960 dan Peraturan Menteri dalam Negeri Nomor SK. 26/ DDA/1970 yang menegaskan bahwa tidak ada ketentuan pembatasan jangka waktu konversinya, hingga saat ini

⁴² Johamran Pransisto, *Pencegahan Timbulnya Sengketa Tanah: Pada Pendaftaran Hak Milik*, h. 117.

⁴³ Johamran Pransisto, *Pencegahan Timbulnya Sengketa Tanah: Pada Pendaftaran Hak Milik*, h. 167.

masih tetap diakui dan dihargai serta dapat diproses konversinya. Setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pelaksanaan konversi hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh kepala kantor pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak, dan hak-hak pihak lain yang membebaninya untuk mendapatkan kepemilikan tanah tersebut.⁴⁴

2. Sistem Hukum Pertanahan Berdasarkan UUPA

Tanah Menurut UUPA adalah hanya permukaan bumi saja. Hal ini ditegaskan di dalam Pasal 4 Ayat (1) UUPA sebagai berikut: “ Atas dasar hak menguasai Negara, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum lainnya,”

Dan diperjelas dengan penjelasan umum II Ayat (1) UUPA yaitu:...”ditegaskan bahwa, dikenal hak milik yang dapat dipunyai seseorang, baik sendiri maupun bersama- sama dengan orang lain atas bagian dari bumi Indonesia. Dalam pada itu hanya permukaan bumi sajalah yang disebut sebagai tanah, yang dapat diiliki oleh seseorang.”

⁴⁴ Johamran Pransisto, *Pencegahan Timbulnya Sengketa Tanah: Pada Pendaftaran Hak Milik*, h. 168-169.

Jadi, siapa saja hanya berhak atas permukaan buminya saja, itu pun dengan memerhatikan tata ruang dan kelestarian lingkungan hidup yang mendasarkan kepada prinsip-prinsip pembangunan yang berkelanjutan ketentuannya yang berkelanjutan dan ketentuannya diatur di dalam peraturan perundang-undangan tersendiri.

Jika pun seseorang memiliki hak atas tanah yang merupakan hak milik, yang hak atas tanah tersebut merupakan hak yang paling sempurna dan terpenuhi sifat dan kewenangannya disbanding dengan hak-hak lain yang ada dan berlaku sesuai dengan ketentuan perundangan agraria di Indonesia, tetap saja apabila ditemukan benda peninggalan bersejarah ataupun barang-barang tambangan benda-benda berharga lainnya walaupun itu di dalam tubuh bumi berada tepat di bawah hak.

Hak atas tanah adalah hak yang diberikan kepada seseorang atau badan hukum yang meliputi atas permukaan bumi saja. Sedangkan hak mempergunakan tanah adalah hak yang diberikan oleh Negara kepada Badan Hukum Indonesia untuk dapat melakukan eksplorasi, eksploitasi, dan penelitian, untuk mengambil manfaat ekonomi yang pada akhirnya baik langsung maupun tidak langsung akan menyejahterakan rakyat dan demi terwujudnya kemakmuran secara nasional, yang wilayah haknya meliputi tanah, tubuh bumi, dan ruang angkasa (Pasal 4 Ayat (2) UUPA).⁴⁵

Hak-hak atas tanah yang diberikan oleh Negara kepada individu atau badan hukum merupakan bukti yuridis penguasaan hak atas tanah sehingga pihak lain tidak dapat mengganggu gugat hak tersebut. Dapat pula dikatakan bahwa subjek hak atas suatu tanah akan mendapatkan perlindungan hukum dan secara tidak

⁴⁵ Dyara Radhite Oryza Fea, *Buku Pintar Mengurus Sertifikat Tanah Rumah dan Perizinannya*. h. 15-16.

langsung meniadakan hak bagi pihak lain yang tidak berkepentingan untuk mengambil alih hak atas tanah tersebut. Merupakan hak Negara untuk memberikan hak kepemilikan dan hak penguasaan atas tanah kepada seseorang atau badan hukum, hal ini diatur dalam Pasal 4 Ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria yang menentukan bahwa, “atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Berdasarkan ketentuan ini Negara memiliki hak sepenuhnya untuk membuat peraturan mengenai hal-hal yang berkaitan dengan pertanahan. Di Indonesia Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria telah menentukan hak-hak yang dapat dimiliki oleh seseorang dan badan hukum atas suatu tanah termasuk di dalamnya hak milik. Dalam Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria tidak pernah disebut sertifikat tanah namun seperti yang dijumpai dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c ada disebutkan “Surat tanda bukti hak”. Dalam pengertian sehari-hari surat tanda bukti hak ini sudah sering ditafsirkan sebagai sertifikat tanah.⁴⁶

Dasar hukum mengenai ketentuan pokok hak atas tanah secara normatif dalam hukum positif di Indonesia diatur dalam Pasal 4 UUPA yang menegaskan sebagai berikut:

⁴⁶ Johamran Pransisto, *Pencegahan Timbulnya Sengketa Tanah: Pada Pendaftaran Hak Milik*, h. 113.

- (1) Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.
- (2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini member wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Hak atas tanah yang bersumber dari hak menguasai Negara atas tanah, dapat diberikan kepada perseorangan baik warga Negara Indonesia (WNI) maupun warga Negara asing (WNA), sekelompok orang secara bersama-sama dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik. Hak atas tanah ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah, (baik tanah sebagai permukaan bumi(*the surface of the earth*) dan sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah), sehingga dapat menggunakan tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya. Tegasnya, meskipun dalam perspektif pemilikan tanah hanya atas permukaan bumi, maka penggunaan selain permukaan tanah juga atas tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya. Hal ini sangat logis dan rasional, karena suatu hak atas tanah tidak akan bermakna apapun jika kepada pemegang haknya tidak diberikan kekuasaan untuk menggunakan sebagian dari tubuh bumi, air, dan ruang di atasnya tersebut. Seperti

hak untuk membuat sumur dan memanfaatkan air tanah yang ada di dalam sumur serta hak untuk menerbangkan layangan dan lain-lain.

Menurut Sudikno Mertokusumo, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2 (dua), yaitu:

- a. Wewenang umum, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk mempergunakan tanahnya, meskipun pula tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Pasal 4 Ayat (2) UUPA); dan
- b. Wewenang khusus, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada hak milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan/ atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah hak guna bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah Hak Guna Usaha adalah menggunakan tanah hanya untuk kepentingan perusahaan di bidang pertanian, perikanan, peternakan atau perkebunan.⁴⁷

3. Hak Milik Atas Tanah Menurut Hukum Islam

Kepemilikan dalam syariat Islam adalah penguasaan terhadap sesuatu sesuai dengan aturan hukum, dan memiliki wewenang untuk bertindak terhadap apa yang ia miliki selama dalam jalur yang benar dan sesuai dengan hukum. Pada prinsipnya

⁴⁷ Darwin Ginting, *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis: Hak Menguasai Negara Dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia*. h. 66-68.

Islam tidak membatasi bentuk dan macam usaha bagi seseorang dalam memperoleh harta, begitupun Islam tidak membatasi pula kadar banyak sedikit hasil yang dicapai oleh usaha seseorang. Hal ini tergantung pada kemampuan, kecakapan dan ketrampilan masing-masing, asalkan dilakukan dengan wajar dan halal, artinya sah menurut hukum dan benar menurut ukuran moral dan akal (QS. al-Baqarah [2]:188, an-Nisaa' [4] :32) serta tidak membahayakan bagi dirinya maupun orang lain.

Selain itu, setiap orang dituntut pula untuk menggunakan sebagian dari hak miliknya untuk memenuhi kepentingan hidupnya (al-hajâh al-'udhawiyah) baik perseorangan, kelompok masyarakat maupun negara. Sebab Islam mengakui adanya kepemilikan pribadi (al-fardiyah), masyarakat umum (al-'jama'iyah) maupun kepemilikan negara (al-daulah), dan menjadikan sebagai dasar bangunan ekonomi. Namun demikian, secara teologis kepemilikan hakiki berada di tangan Allah, sedangkan manusia hanya diberi kesempatan untuk memanfa'atkan dalam bentuk amanah.⁴⁸

Islam memiliki suatu pandangan yang khas mengenai masalah kepemilikan (*property*), yang berbeda dengan pandangan Kapitalisme dan sosialisme. Harta benda menurut islam bukanlah milik pribadi (*kapitalisme*) dan bukan pula milik bersama (*sosialisme*) melainkan milik Allah, sebab ia dielaborasi dari Al-Qur'an dan sunnah. Konsep kepemilikan dalam ajaran islam berangkat dari pandangan bahwa manusia memiliki kecenderungan dasar (*fitrah*) untuk memiliki sesuatu harta secara

⁴⁸ Ali Akbar, "Konsep Kepemilikan Dalam Islam" Jurnal Ushuluddin Vol. XVIII No. 2, (2012): h. 124-125.

individual, tetapi juga membutuhkan pihak lain dalam kehidupan sosialnya, harta atau kekayaan yang telah dianugerahkan-Nya di alam semesta ini, merupakan pemberian dari Allah kepada manusia untuk dapat dimanfaatkan dengan sebaik-baiknya guna kesejahteraan seluruh umat manusia secara ekonomi, sesuai dengan kehendak Allah Swt. Dia-lah pencipta, pengatur dan pemilik segala yang ada di alam semesta ini.⁴⁹

Islam mengakui hak milik, namun dalam waktu yang bersamaan Islam mensyaratkan beberapa hal, dengan tujuan agar dampak negatif dari kepemilikan individu dapat dihindarkan dari masyarakat. Diantara syarat kepemilikan dalam Islam, adalah keharusan sang pemilik tunduk dan patuh pada peraturan syariah, misalnya kewajiban mengeluarkan sebagian hartanya demi mewujudkan kesejahteraan umum, dalam menginvestasikan hartanya hendaknya tidak membahayakan atau mengancam pihak lain, dan lain sebagainya. Kepemilikan yang sah menurut Islam, adalah yang terlahir dari proses yang sah menurut syariah, diantaranya dalam pandangan fiqh adalah:

- a. Menjaga hak umum.
- b. Transaksi pemindahan hak.
- c. Penggantian.

Yang dimaksudkan adalah penggantian posisi dari satu pihak ke pihak lain, dimana dalam prosesnya tanpa perlu ada persetujuan, baik dari pihak pertama maupun pihak kedua. Misalnya harta warisan, yang otomatis berpindah ke ahli waris

⁴⁹ Ali Akbar, *"Konsep Kepemilikan Dalam Islam"* h. 126.

tanpa ada syarat persetujuan, sebab peralihan hak di sini mendapatkan legalitasnya melalui ketentuan syariah dan bukan kesepakatan manusia.

Dalam Islam pemilik yang sesungguhnya dan mutlak atas alam semesta adalah Allah swt, hanya Allah yang bisa melimpahkan kepada manusia setiap hak atas kepemilikannya. Dia bisa menekankan pembatasan dan pelarangan atas hak milik, kekuatan manusia untuk mengatur barang-barang yang ada di dunia ini berasal dari perannya sebagai khalifah Allah. Kesejahteraan tidak berhenti pada benda itu sendiri, tetapi sebuah tujuan agar manusia bisa secara efektif mempertanggungjawabkan perannya.

Kewajiban datang lebih dulu, baru kemudian yang kedua adalah hak, setiap individu, masyarakat dan negara memiliki kewajiban tertentu. Individu merupakan titik utama dari pelaksanaan hak dan kewajiban, dan secara langsung mempertanggungjawabkannya di hadapan Allah. Tetapi sebagai makhluk sosial, seluruh materi dan aspirasi spiritualnya membutuhkan usaha bersama untuk mewujudkannya.

Masyarakat dalam Islam memiliki kepentingan individual tersebut, masyarakat membentuk fungsinya melalui negara dan lembaga-lembaga sosial lainnya. Kemudian muncul fungsi dan kewajiban negara untuk melindungi kehidupan, martabat dan hak milik dari anggota masyarakat itu, serta menjamin kebebasan bagi semuanya.

Menurut Wahbah az Zuhaili, kepemilikan adalah hubungan antara seseorang dengan harta benda yang disahkan oleh syariah, sehingga orang tersebut menjadi

pemilik atas harta benda itu, dan berhak menggunakannya selama tidak ada larangan terhadap penggunaannya.

Sedangkan menurut Ibnu Taimiyah, hak milik adalah sebuah kekuatan yang didasari atas syariat untuk menggunakan sebuah obyek, tetapi kekuatan itu sangat bervariasi bentuk dan tingkatnya. Kadang kekuatan ini sangat lengkap, sehingga pemilik benda berhak untuk menjual, memberikan, meminjamkan atau menghadiahkan, mewariskan atau menggunakannya untuk tujuan produktif. Tetapi kadang kekuatan tersebut tidak lengkap, sehingga hak pemilik menjadi terbatas.

Sementara `Ali al Khafif menyebutkan berbagai macam definisi hak milik, sesuai dengan cara pandang yang berbeda beda. Dari segi arti dan sumbernya, maka hak milik adalah keterikatan terhadap benda yang menghalangi pihak lain untuk memanfaatkan benda tersebut. Kriteria ini mencakup hak milik terhadap benda dan hak milik terhadap manfaatnya saja. Dari segi sifat atau hukum, hak milik adalah hukum syariat yang ditetapkan pada sebuah benda atau manfaatnya, yang memungkinkan pemiliknya untuk memanfaatkannya. Ibnu Taimiyah membagi hak milik menjadi 3 bagian :

a. Hak milik individual

Tentang akuisisi hak milik secara individual, Ibnu Taimiyah secara sederhana menjelaskan dengan rinci untuk kepentingan yang dibenarkan oleh syariat. Setiap individu memiliki hak untuk menikmati hak miliknya, menggunakan secara produktif, memindahkannya dan melindungi dari pemubadziran. Akan tetapi hak

tersebut dibatasi oleh sejumlah limitasi diantaranya : ia tak boleh menggunakannya dengan tabdzir, tidak boleh menggunakannya dengan semena mena dan tidak boleh bermewah mewahan. Dalam transaksi, ia tidak boleh menggunakan pemalsuan, penipuan dan curang dalam timbangan. Juga dilarang mengeksploitasi orang-orang yang membutuhkan dengan cara menimbun barang, dan lain sebagainya. Terpisah dengan pembatasan atas hak milik di atas, pemilik juga diharuskan kepada sejumlah kewajiban tertentu. Kewajiban pokok (*fardhu `ain*) setiap individu agar menggunakan hartanya untuk kebutuhan sendiri dan keluarganya, sedangkan membantu orang miskin adalah kewajiban sosial dalam kategori *fardhu kifayah*.

Doktrin Ibnu Taimiyah menunjukkan bahwa ia cenderung menghargai hak milik atas kekayaan yang berfungsi sosial. Ketika seorang individu tidak melakukan kewajiban sosial atas hak miliknya, maka negara berhak melakukan intervensi atas hak milik pribadi individu tersebut. Lebih lanjut negara berhak untuk memungut pajak diluar kewajiban zakat, menetapkan denda, bahkan penyitaan atas hak milik karena pertimbangan kondisi tertentu. Kewajiban lain atas hak milik individu adalah kewajiban memberikan pinjaman harta kepada orang lain yang membutuhkan, baik secara suka rela (*bi thariq al tabarru`*) ataupun dengan mengambil keuntungan (*bi thariq al ta`widh*).

b. Hak milik sosial atau kolektif

Tipe kedua dari hak milik adalah hak milik sosial atau kepemilikan secara kolektif, hak milik sosial ini biasanya diperlukan untuk kepentingan sosial. Jika harta kekayaan dimiliki oleh dua orang atau lebih, maka mereka bisa menggunakannya sesuai dengan aturan yang mereka tetapkan. Apabila salah satu pihak berusaha

mengembangkan jumlah harta tersebut untuk kepentingan bersama, maka pihak yang lain harus memberikan kontribusinya dan bekerja sama untuk itu.

Contoh tentang hak milik secara kolektif adalah wakaf, yaitu ketika sebuah harta kekayaan disumbangkan untuk tujuan tertentu atau untuk kelompok masyarakat tertentu, maka ada kewajiban bahwa harta tersebut harus digunakan sesuai dengan maksudnya. Namun Ibnu Taimiyah berpendapat bahwa harta wakaf bisa digunakan untuk kepentingan lain apabila memberi manfaat yang lebih besar.

c. Hak Milik Negara

Kategori ketiga adalah hak kepemilikan oleh negara, karena negara membutuhkan hak milik untuk memperoleh penghasilan, yang pada gilirannya dipakai untuk menjalankan kewajibannya. Misalnya untuk menyelenggarakan pendidikan, memelihara hukum, menjaga keamanan dalam negeri, melindungi kepentingan masyarakat dan lain sebagainya. Ibnu Taimiyah menyebutkan bahwa sumber utama kekayaan negara adalah zakat, pajak, wakaf, hadiah, pungutan denda dan harta rampasan perang (*ghanimah*), serta barang temuan yang tidak ada pemiliknya.

Kekayaan negara secara aktual merupakan kekayaan publik, kepala negara hanya bertindak sebagai pemegang amanah (*care taker*). Negara berkewajiban memanfaatkannya guna kepentingan publik, namun demikian tidak diperbolehkan untuk menggunakannya secara berlebihan. Misalnya zakat harus dibagikan kepada orang-orang yang berhak menerimanya sesuai dengan ketentuan syariah.

Negara mempunyai kewajiban untuk bekerja keras bagi kemajuan ekonomi masyarakat, mengembangkan sistem keamanan sosial dan mengurangi kesenjangan yang terjadi dalam distribusi pendapatan individu. Lebih jauh Imam Mawardi menjelaskan bahwa tugas negara adalah meneruskan misi Nabi Muhammad saw dalam menjaga agama dan mengemban amanat kehidupan dunia.

Dari pembagian hak milik ini, bisa disimpulkan bahwa hak atas harta benda itu bersifat kondisional dan tidak mutlak. Konsep Islam tentang hak milik ini secara radikal sangat berbeda dengan pandangan orang Romawi yang kemudian diadopsi oleh para ahli ekonomi modern. Dalam Islam meskipun setiap individu bebas memiliki kekayaan, namun demikian harus tunduk dan mengikuti ketentuan syariah dan moral. Pada dasarnya hak milik pribadi adalah sebagai institusi dasar, dan dalam kondisi tertentu negara mempunyai wewenang untuk intervensi terhadap hak milik individu tersebut. Namun demikian merupakan pemikiran yang salah bila menyebutkan bahwa hak negara di atas segala galanya.

Di sini konsep kepemilikan dalam Islam juga berbeda dengan pemikiran kaum sosialis atau komunis, dimana Islam mengakui hak milik pribadi sebagai sebuah *gharizah* atau tabi`at manusia itu sendiri.⁵⁰

⁵⁰ <http://blogbinlahuri.blogspot.co.id/2013/11/konsep-hak-milik-dalam-syariah-dan.html>
(diakses tanggal 4 Maret 2017, Pukul 10.17. wib)

Hal tersebut juga telah diatur , sebagaimana Allah berfirman dalam QS An-Nisa'/4: 29.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Terjemahnya:

Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas Dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh Allah Maha Penyayang kepadamu.⁵¹

Adapun Tafsir pada ayat QS An-Nisa'/4: 29 ialah Allah melarang mengambil harta orang lain dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dengan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka.

Menurut Ulama Tafsir, larangan memakan harta orang lain dalam ayat ini mengandung pengertian yang luas dan dalam, antara lain:

- d. Agama Islam mengakui adanya hak milik perseorangan yang berhak mendapat perlindungan dan tidak boleh diganggu gugat.
- e. Hak milik perseorang itu apabila banyak, wajib dikeluarkan zakatnya dan kewajiban lainnya untuk kepentingan agama, Negara dan sebagainya.
- f. Sekalipun seseorang mempunyai harta yang banyak dan banyak pula yang memerlukan dari golongan-golongan yang berhak menerima zakatnya, tetapi harta orang lain tidak boleh diambil begitu saja tanpa seizin pemiliknya atau tanpa menurut prosedur yang sah.⁵²

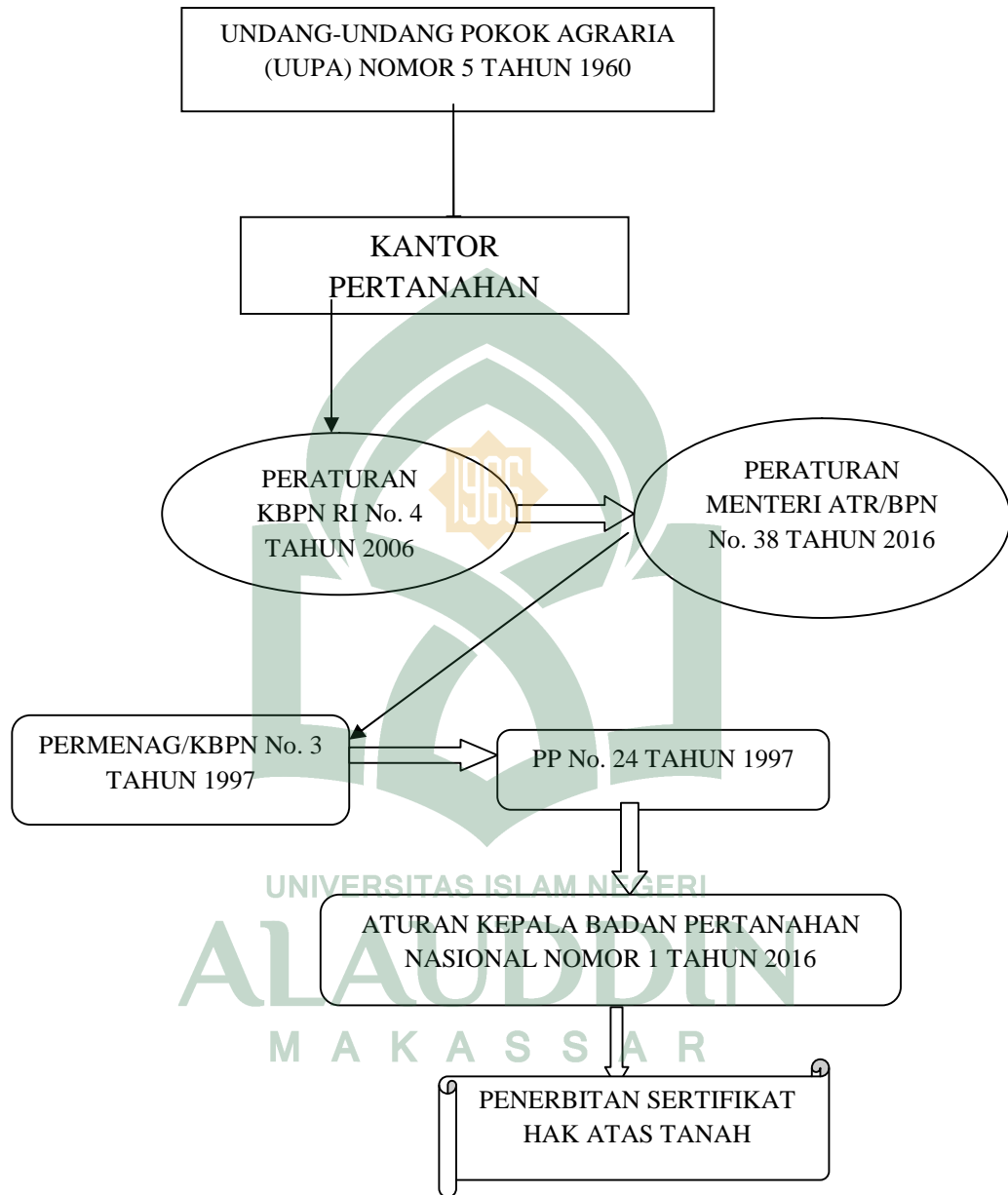
⁵¹ Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an dan terjemahnya* (Jakarta: Al-Hadi Qur'an, 2014), h. 83.

⁵² Universtas Islam Indonesia, *Al-Qur'an dan Tafsirnya* (Yogyakarta: UII, 1990), h. 159-160.

Kepemilikan yang sah menurut islam adalah kepemilikan yang terlahir dari proses yang disahkan syari'ah. Kepemilikan menurut pandangan Fiqh islam terjadi karena menjaga hak umum, transaksi pemindahan hak dan penggantian posisi kepemilikan.⁵³



⁵³ “<http://mazroat.blogspot.co.id/2013/12/kepemilikan-dalam-islam.html>”. (di akses pada tanggal 1 Maret 2017, pukul 6: 04 wib.)



Gambar 1. Kerangka Konseptual

Sebagaimana diketahui bahwa Undang-undang yang mengatur tentang kepemilikan hak atas tanah diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang kemudian dijadikan Pedoman oleh Kantor Pertanahan.. Adapun tugas-tugas dari Kantor Pertanahan diatur dalam Peraturan KBPN RI Nomor 4 Tahun 2006 Namun, Peraturan itu kemudian dicabut untuk menyesuaikan dengan Perubahan baru melihat kantor Badan Pertanahan Nasional sekarang sudah di gabung dengan Agraria dan Tata Ruang sehingga perlu untuk disesuaikan dengan Undang –undang yang baru kemudian dibentuklah Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 38 Tahun 2016 yang mencakup tugas pokok dan Fungsi Kantor Pertanahan.

Sehingga dalam meningkatkan pelayanan kepada masyarakat terutama di bidang Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa melaksanakan sesuai dengan Peraturran Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang ketentuan Pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Adapun Kewenangan Kantor Pertanahan dalam Memberikan Kepastian hukum Terhadap kepemilikan hak atas tanah diatur dalam Aturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2016 yang sebelumnya semua persyaratan harus dipenuhi. Yang kemudian ketika semua persyaratan sudah dipenuhi maka akan diproses di Kantor Pertanahan untuk Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

Metode penelitian pada dasarnya merupakan *cara ilmiah* untuk mendapatkan *data* dengan *tujuan* dan *kegunaan* tertentu.⁵⁴

Penelitian (*research*) berarti pencarian kembali. Pencarian yang dimaksud adalah pencarian terhadap pengetahuan yang benar (ilmiah), karena hasil dari pencarian ini akan dipakai untuk menjawab permasalahan tertentu. Dengan kata lain, penelitian (*research*) merupakan upaya pencarian yang amat bernilai edukatif; ia melatih kita untuk selalu sadar bahwa di dunia ini banyak yang kita tidak ketahui, dan apa yang kita coba cari, temukan, dan ketahui itu tetaplah bukan kebenaran mutlak. Oleh sebab itu, masih perlu di uji kembali.⁵⁵

Penelitian merupakan penyaluran hasrat ingin tahu manusia dalam taraf keilmuan. “Metode ilmiah merupakan prosedur dalam mendapatkan pengetahuan yang di sebut ilmu”. Tidak semua pengetahuan dapat disebut ilmu, karena ilmu merupakan pengetahuan yang cara mendapatkannya harus memenuhi syarat-syarat yang dimaksud tercantum dalam metode ilmiah.”⁵⁶ Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

A. Jenis dan Lokasi Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah jenis penelitian yang menggabungkan antara penelitian normatif (doktrinal) dan penelitian empiris/sosiologis (lapangan). Jenis penelitian normatif (doktrinal) ialah jenis penelitian yang meneliti ketentuan-ketentuan hukum mengenai suatu persoalan yang

⁵⁴ Sugiyono, *Metode Penelitian: Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D* (XXIII Bandung: Alfabeta, 2016). h. 2.

⁵⁵ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), h.19.

⁵⁶ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002) h.44.

diteliti. Penelitian jenis ini disebut juga penelitian yang tertulis dalam perundang-undangan (*law in books*) atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan perilaku manusia yang dianggap pantas. Sedangkan jenis penelitian empiris ialah penelitian yang berusaha mengamati keadaan di lapangan mengenai penerapan suatu aturan perundang-undang di lapangan untuk mengetahui efektifitas serta faktor-faktor yang mempengaruhinya.

Penelitian hukum ini yang dikonsepkan sebagai pranata sosial yang secara riil di dikaitkan dengan variabel-variabel sosial yang lain. Sehingga pada penelitian hukum normatif yang hanya menggunakan bahan kepustakaan sebagai data sekundernya, maka penelitian hukum yang sosiologis, juga menggunakan data sekunder sebagai data awalnya, yang kemudian dilanjutkan dengan data primer atau data lapangan yang dapat menunjang penyusunan dalam melakukan penelitian di Kantor Pertanahan dan Masyarakat.

2. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang digunakan penyusun dalam penelitian ini yaitu di Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa Provinsi Sulawesi Selatan dengan pertimbangan bahwa dari sisi lokasi ini lebih terjangkau, artinya peneliti akan lebih cepat memperoleh data-data yang dibutuhkan berkaitan dengan informasi tentang Pertanahan yang akan diteliti serta pertimbangan bahwa Kantor Pertanahan tersebut dapat melaksanakan sistem hukum yang memberikan wewenang dalam hal kepemilikan hak atas tanah.

B. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan pendekatan yuridis yaitu suatu metode atau cara yang digunakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan mengkaji peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti dan sosiologi hukum dengan cara melihat kenyataan yang terjadi dimasyarakat berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti dipandang dari sudut penerapan hukum.

C. Sumber Data/ Sampel Sumber Data

Sumber data merupakan bahan-bahan yang diperoleh berdasarkan dari data primer dan sekunder.

- a. Data primer merupakan data yang diperoleh dari sumber pertama baik dari individu atau perseorangan seperti hasil dari wawancara atau hasil pengisian kuesioner yang biasa dilakukan oleh peneliti.⁵⁷ Dimana seorang peneliti langsung ke lapangan dengan melakukan wawancara dan tanya jawab dengan informan penelitian untuk memperoleh keterangan yang lebih jelas.
- b. Data Sekunder merupakan data yang dikumpulkan dalam penelitian kepustakaan atau *library research*. Penelitian kepustakaan teknik untuk mencari bahan-bahan atau data yang bersifat sekunder yaitu data yang erat hubungannya dengan bahan primer dan dapat dipakai untuk menganalisa permasalahan. Data sekunder dikumpulkan melalui *library research*, dengan jalan menelaah peraturan perundang-undangan terkait, jurnal ilmiah, tulisan dokumen atau arsip, dan bahan lain dalam bentuk tertulis yang ada relevansinya dengan judul ini.

D. Populasi dan Sampel Penelitian

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas: objek/subjek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya. Sedangkan Sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut.⁵⁸ Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas : obyek/subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh Peneliti untuk dipelajari dan kemudian

⁵⁷ Husein Umar, *Metode Penelitian untuk skripsi dan Tesis Bisnis* (Jakarta : Rajawali Pers, 2014), h.42.

⁵⁸ Sugiyono, *Metode Penelitian: Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2006), . h. 80

ditarik kesimpulannya. Sedangkan Sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut.⁵⁹

Populasi dalam penelitian ini adalah semua Pegawai Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa yang berjumlah 131 orang yang terdiri dari 58 Orang Pegawai Negeri Sipil (PNS) dan 74 Pegawai Tidak Tetap.

Mengenai Sampel Penelitian, menurut Ary sampel adalah sebagian dari populasi atau kelompok kecil yang diamati.⁶⁰ Sebagai wakil dari populasi sampel harus benar-benar representatif. Menurut Mantra dan Kastro dalam Singarimbun dan Sofyan Effendi bahwa: “Ada empat factor yang harus dipertimbangkan dalam menentukan sampel penelitian yaitu derajat keragaman populasi, presisi yang dikehendaki, rencana analisis, tenaga, biaya dan waktu.”⁶¹ Atas dasar itulah besarnya sampel harus diambil.

Tentang besarnya ukuran sampel penelitian tidak terdapat suatu aturan yang tegas. Sampel yang kecil lebih sedikit memerlukan biaya, mudah diolah, akan tetapi mempunyai kesalahan sampling yang lebih besar sehingga kekuatan generalisasinya lebih kecil. Sebaliknya sampel yang besar apalagi besar sekali, sukar dikendalikan,

⁵⁹ Sugiyono, *Metode Penelitian: Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2006), . h. 81

⁶⁰ Donald Ary, dkk., *Pengantar Penelitian dalam Pendidikan*: terjemahan oleh Arief Furchan (Cet. III; Surabaya: Usaha nasional, 1982), h.189.

⁶¹ Singarimbun, Masri dan Sofyan Effendi. 1985. *Metode Penelitian Survei*. Jakarta; LP3ES.

biayanya tinggi, dan pengumpulan data serta pengolahannya relatif lama akan tetapi generalisasinya cukup kuat.

Secara teknis, besarnya sampel tergantung pada ketetapan yang diinginkan peneliti dalam menduga paramuturpopulasi pada taraf kepercayaan tertentu. Tidak ada suatu kaedah pun yang dapat dipakai untuk menetapkan besarnya sampel. Menurut Ary bahwa pemecahan terbaik terhadap masalah besarnya sampel ini adalah dengan menggunakan sampel yang sebesar mungkin.⁶²

Sampel yang lebih besar akan mempunyai kemungkinan lebih banyak untuk menjadi contoh yang representatif bagi populasi. Dengan sampel yang besar data menjadi akurat dan lebih cepat. Menurut Winarno (1982:100) “untuk pedoman umum, bila populasi cukup homogeny, terdapat populasi dibawah Seratus dapat dipergunakan sampel sebesar 50% dan di atas seratus sebesar 15%”.

Dalam penelitian ini sampel dari pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa ditentukan dengan cara penunjukan secara sengaja (*purposive sampling*) sebab jumlah pegawai pada kantor pertanahan tersebut jumlahnya terlalu banyak dan relative homogen sehingga sampel diatas hanya 3 orang saja, yaitu Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Bahagian Seksi Pengukuran, Kepala Bahagian seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah. Adapun pertimbangan penyusun hanya mengambil 3 orang saja sebagai sampel adalah karena ketiga orang tersebut dianggap dapat

⁶² Donald Ary, dkk., *Pengantar Penelitian dalam Pendidikan*: terjemahan oleh Arief Furchan.

merepresentasikan keseluruhan pegawai kantor Pertanahan Kabupaten Gowa karena pengetahuan mereka relatif homogen.

E. Metode Pengumpulan Data

Dalam penulisan skripsi ini, Penyusun menggunakan dua metode pengumpulan data yakni:

1. Metode Library Research, yaitu menelaah dan membaca buku-buku dan literatur-literatur sesuai dengan masalah yang akan dibahas. Adapun teknik penulisannya yaitu:
 - a. Kutipan langsung, yaitu kutipan yang dituliskan sesuai dengan susunan kalimat aslinya tanpa mengalami perubahan sedikitpun.
 - b. Kutipan tidak langsung, yaitu kutipan yang susunan kalimatnya telah diubah sesuai dengan susunan kalimat peneliti, namun substansinya tidak berubah.⁶³
2. Field research yaitu penelitian yang dilakukan langsung kelapangan untuk mendapatkan data yang ada hubungannya dengan skripsi yang akan di bahas. Dalam metode ini penyusun menggunakan metode sebagai berikut:
 - a. Wawancara merupakan salah satu teknik pengumpulan data yang apabila peneliti ingin melakukan studi pendahuluan untuk menemukan permasalahan yang akan diteliti. Pelaksanaannya dapat dilakukan secara langsung berhadapan dengan yang diwawancarai, tetapi dapat juga secara tidak langsung seperti memberikan daftar pertanyaan untuk dijawab pada kesempatan lain. Instrumen dapat berupa pedoman wawancara maupun *checklist*.⁶⁴
 - b. Observasi merupakan teknik menuntut adanya pengamatan dari peneliti baik secara langsung ataupun tidak langsung terhadap objek penelitiannya.

⁶³ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, h. 188-189

⁶⁴ Husein Umar, *Metode Penelitian untuk skripsi dan Tesis Bisnis* (Jakarta : Rajawali Pers, 2014), h.42.

Instrumen yang dipakai dapat berupa lembar pengamatan, panduan pengamatan, dan lainnya.⁶⁵

- c. Dokumentasi adalah teknik pengumpulan data dengan cara melihat dokumen-dokumen seperti tulisan (peraturan dan kebijakan), gambar atau foto.⁶⁶

F. Instrumen Penelitian

Instrumen Penelitian adalah suatu alat yang mengukur fenomena alam maupun sosial yang diamati. Adapun alat-alat yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. pedoman wawancara adalah alat yang digunakan dalam melakukan wawancara yang dijadikan dasar untuk memperoleh informasi dari informan yang berupa daftar pertanyaan yang dibuat oleh seorang peneliti sebelum melakukan wawancara.
- b. buku catatan dan alat tulis, berfungsi untuk mencatat semua percakapan dengan sumber data yang diharapkan dapat menunjang informasi yang diharapkan oleh seorang peneliti.
- c. Tape Recorder berfungsi untuk merekam semua percakapan atau pembicaraan dengan informan yang dapat memudahkan peneliti apabila ingin mengulang hasil wawancara tanpa datang lagi ke sumber penelitian.
- d. Kamera berfungsi untuk memotret jika peneliti sedang melakukan pembicaraan dengan informan.

⁶⁵ Husein Umar, *Metode Penelitian untuk Skripsi dan Tesis Bisnis*. h.42.

⁶⁶ Sutrisno Hadi, *Metodologi Penelitian* (Jogyakarta : Pustaka Pelajar, 1986), h. 172.

G. Teknik Pengolahan dan Analisis Data

Teknik Pengolahan dan analisis data yang digunakan penulis dalam melakukan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Pengolahan data

Pengolahan data diartikan sebagai proses mengartikan data lapangan sesuai dengan tujuan, rancangan, dan sifat penelitian. Metode penelitian data dalam penelitian ini adalah:

a. Editing Data

Editing data merupakan proses penelitian kembali terhadap catatan, berkas-berkas, informasi dikumpulkan oleh para pencari data. Lazimnya editing dilakukan terhadap kuesioner. Melalui editing diharapkan akan dapat meningkatkan mutu kehandalan (reliabilitas) data yang hendak dianalisis. Hal ini dilakukan dengan tujuan memperbaiki kualitas data serta menghilangkan keraguan-keraguan atas data yang diperoleh dari hasil wawancara.⁶⁷

b. Koding Data

Koding data merupakan usaha mengklasifikasi jawaban responden berdasarkan macamnya. Aktivitas ini sudah memasuki tahap pengorganisasian data, karena kegiatannya adalah memberikan kode terhadap jawaban responden sesuai dengan kategori masing-masing.⁶⁸ yang dimana pada tahap pengumpulan data, peneliti dapat memberikan kode-kode tertentu pada setiap data.

c. Klasifikasi data

Klasifikasi Data adalah menggolongkan atau mengkategorikan data yang dihasilkan dalam penelitian.

⁶⁷ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), h.168.

⁶⁸ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, h.169.

2. Analisis Data

Teknik analisis data pada dasarnya tergantung pada jenis datanya. Analisis ini bertujuan menguraikan dan memecahkan masalah yang berdasarkan data yang diperoleh. Analisis yang digunakan adalah analisis deskriptif kualitatif. Analisis deskriptif kualitatif adalah suatu usaha yang dilakukan oleh seorang peneliti dengan memberikan uraian secara mendalam terhadap hal-hal yang diperoleh dari penelitian. Analisis kualitatif adalah analisis yang tidak menggunakan rumus statistik dan selanjutnya pengolahan data disajikan dengan menggambarkan secara lengkap aspek mengenai masalah berdasarkan literatur dan data yang di dapat di lapangan. Kemudian data yang telah di dapat melalui wawancara, observasi dan dokumentasi kemudian dikumpulkan dan dianalisis kembali untuk mengambil kesimpulan. Kemudian tahap akhir untuk analisis data adalah menarik kesimpulan sebagai jawaban akhir.

H. *Pengujian dan Keabsahan Data*

Laporan penelitian hendaknya mencerminkan objektivitas peneliti. Dalam membuat laporan, hendaknya peneliti berusaha semaksimal mungkin untuk menjaga ke objektifannya dalam mengumpulkan data menganalisis maupun dalam menulis laporan. Di sinilah seorang peneliti dituntut integritasnya dalam mengungkap kebenaran. Objektivitas peneliti berkaitan dengan kepentingan-kepentingan peneliti itu sendiri maupun masyarakat atau pihak lain yang berkepentingan langsung dengan hasil penelitian.⁶⁹ Jadi dalam hal pengujian keabsahan data diperlukan Observasi lapangan yang melakukan pengamatan terhadap objek penelitian kemudian menciptakan hubungan yang baik antara peneliti dan responden untuk mencapai tujuan penelitian dengan mengumpulkan informasi terkait data-data yang diperlukan serta menggunakan bahan referensi untuk mendukung keabsahan data yang diperoleh peneliti untuk mendukung data yang telah di dapat di lapangan.

⁶⁹ Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Jakarta: Rajawali Pers, 2015) h. 244.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Kabupaten Gowa memiliki luas 188.332,0 Hektar yang merupakan 3.01 % dari luas Provinsi Sulawesi Selatan =, terdiri atas 18 Kecamatan dari 165 Desa/Kelurahan dengan penduduk mencapai 586.069 jiwa. Terletak di sebelah Selatan dan Timur Makassar, berbatasan dengan Kota Makassar, Kabupaten Maros, Kabupaten Bone, Kabupaten Sinjai, Kabupaten Bantaeng, Kabupaten Jeneponto dan Kabupaten Takalar.

Dari segi topografi, Kabupaten Gowa memiliki dataran yang relatif mendatar (flat) pada bagian barat, dan daerah ketinggian dan relatif berkontur rapat pada bagian Timur dengan variasi ketinggian antara + 10M sampai 2.200M diatas permukaan laut. wilayah Kabupaten Gowa sebagian besar merupakan dataran tinggi yaitu mencapai 72,26% Kabupaten Gowa dilalui oleh banyak sungai, sungai tersebar adalah Jeneberang dengan luas Daerah Aliran Sungai (DAS) mencapai 881 Km² dengan panjang mencapai 90 Km². Sebaran penduduk di Kabupaten Gowa relatif kurang merata, sehingga tingkat kepadatan penduduk agak timpang. sebagai gambaran Kecamatan Somba Opu, Pallangga, Bontonompo, Bontonompo Selatan, Bajeng dan Bajeng Barat yang luasnya hanya 12,52% dari luas Kabupaten Gowa, namun dihuni oleh sekitar 59.56% dari penduduk gowa, sedangkan Kecamatan Bontomarannu, Pattallassang, Parangloe, Manuju, Barombong, Tinggimoncong, Tombolo Pao, Parigi, Bungaya, Bontolempangan, Tompobulu dan Biringbulu yang luasnya mencapai 80,18% dari wilayah Kabupaten Gowa, namun hanya dihuni oleh 40,44% Penduduk Gowa. Kecamatan terluas adalah Tombolo Pao, Kecamatan paling padat adalah Kecamatan Somba Opu yang merupakan Pusat Pemerintahan Kabupaten Gowa.

Letak Geografis Kabupaten Gowa berada pada 12°38'16" BT dan 5°33'6" Bujur Timur dari Kutub Utara, sedangkan letak wilayah administrasinya antar 12°33'10" Bujur Timur dan 5°34'7" Lintang Selatan dari Jakarta.

Dilihat dari jumlah penduduknya Kabupaten Gowa termasuk Kabupaten terbesar ketiga di Sulawesi Selatan setelah Kota Makassar dan Kabupaten Bone. Wilayah Administrasi Kabupaten Gowa terdiri 18 Kecamatan dan 167 Desa/Kelurahan dengan luas wilayah 1.883,33 kilometer persegi atau 3,01% dari luas Wilayah Propinsi Sulawesi Selatan.

- Batas Adminstrasi sebelah Utara berbatasan dengan Kota Makassar, Maros dan Bone.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Kabupaten Takalar dan Jeneponto
- Sebelah Timur berbatasan dengan Kabupaten Sinjai, Bulukumba dan Bantaeng
- Sebelah Barat berbatasan dengan Kabupaten Takalar dan Selat Makassar

Dari total luas Kabupaten Gowa 35,30% mempunyai kemiringan tanah diatas 40° yaitu Wilayah Kecamatan Parangloe, Tinggimoncong, Bungaya dan Tompobulu. Kabupaten Gowa dilewati oleh sungai Jeneberang dengan luas 881 Km², sebahagian besar Wilayah Kabupaten Gowa merupakan dataran tinggi meliputi Kecamatan Parangloe, Tinggimoncong, Tompobulu, Bungaya, Bontolempangan dan Biring bulu. Bentangan alam Kabupaten Gowa menunjukkan 3 satuan morfologi yaitu :

1. Morfologi dataran rendah pantainya itu meliputi Wilayah Barat yaitu Kecamatan Bontonompo, Bajeng dan Kecamatan Pallangga.
2. Morfologi perbukitan bergelombang lemah meliputi Kecamatan Somba Opu Bagian Utara dan Kecamatan Bontomarannu bagian Barat.
3. Morfologi Perbukitan dan Penggunungan meliputi Kecamatan Parangloe, Kecamatan Tinggimoncong, Kecamatan Tompobulu dan Kecamatan Bungaya.

Tabel 1: Uraian luas, Jumlah KK, Jarak dari Ibu Kota Kabupaten dan Jumlah Penduduk

Kecamatan	Luas Km ²	KK	Jarak (Km ²)	Penduduk	Laki-laki	Perempuan	Ratio
BONTONOMPO	30.39	8063	16	37986	18395	19591	93.9
BAJENG	60.09	12736	12	55900	27894	28006	99.6
TOMPOBULU	132.54	6431	125	30935	15210	15725	96.7
TINGGIMONCONG	142.87	4482	59	21239	10848	10391	104.4
PARANGLOE	221.26	3346	27	16416	8195	8221	99.7
BONTOMARANNU	52.63	5580	9	28187	13945	14242	97.9
PALLANGGA	48.24	17507	2.45	82687	39081	43606	89.6
SOMBA OPU	28.09	23879	0	94102	46916	47186	99.4
BUNGAYA	175.53	4012	46	18234	8318	9916	83.9
BAROMBONG	20.67	6149	6.5	30140	14990	15150	98.9
TOMBOLOPAO	251.81	5259	90	26540	13174	13366	98.6
BIRINGBULU	218.84	12956	140	34055	16995	17060	99.6
PATTALLASSANG	84.96	3840	13	18511	9114	9397	97
MANUJU	91.9	3110	20	13978	6924	7054	98.2
BONTONOMPO SELATAN	29.24	5284	30	26729	13014	13715	94.9
BONTOLEMPANGAN	142.46	3856	63	16050	7989	8061	99.1
BAJENG BARAT	19.04	4723	15.8	21385	10489	10896	96.3
PARIGI	132.76	3203	70	12995	6265	6730	93.1

B. Ketentuan Perundang-undangan Tentang Tugas dan Kewenangan Kantor Badan Pertanahan

Instansi Pemerintah yang diberikan kewenangan mengurus administrasi pertanahan adalah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Semula Badan Pertanahan Nasional dibentuk dengan keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988, kemudian ditambahkan dengan keputusan Presiden Nomor 154 Tahun 1999, diubah dengan keputusan Presiden Nomor 95 Tahun 2000, dan terakhir di ubah dengan Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional.

Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006, yang dimaksud dengan Badan Pertanahan Nasional adalah Lembaga Pemerintah Non – Departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden. Badan Pertanahan Nasional dipimpin oleh Kepala.

Pasal 2 Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 menetapkan bahwa Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas Pemerintah di bidang Pertanahan secara nasional, regional, dan sektoral. Selanjutnya dalam Pasal 3 dinyatakan bahwa daalm melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan Fungsi:

1. Perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan.
2. Perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan.
3. Koordinasi kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan.
4. Pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan.

5. Penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan.
6. Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum.
7. Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah.
8. Pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agraria dan penataan wilayah-wilayah khusus.
9. Penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau milik negara/daerah bekerja sama dengan Departemen Keuangan.
10. Pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah.
11. Kerja sama dengan lembaga-lembaga lain.
12. Penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan.
13. Pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan.
14. Pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik di bidang pertanahan.
15. Pengkajian dan pengembangan hukum pertanahan.
16. Penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan.
17. Pendidikan, latihan dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.
18. Pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan.
19. Pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan.

20. Pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
21. Fungsi lain di bidang pertanahan sesuai peraturan perundangundangan yang berlaku.⁷⁰

Adapun beberapa Agenda Kebijakan BPN RI adalah sebagai berikut:

1. Membangun kepercayaan masyarakat pada Badan Pertanahan Nasional.
2. Meningkatkan pelayanan dan pelaksanaan pendaftaran, serta sertifikasi tanah secara menyeluruh di seluruh Indonesia.
3. Memastikan penguatan hak-hak rakyat atas tanah (land tenureship).
4. Menyelesaikan persoalan pertanahan di daerah-daerah korban bencana alam dan daerah-daerah konflik.
5. Menangani dan menyelesaikan perkara, masalah, sengketa, dan konflik pertanahan di seluruh Indonesia secara sistematis.
6. Membangun Sistem Informasi Pertanahan Nasional (SIMTANAS), dan sistem pengamanan dokumen pertanahan di seluruh Indonesia.
7. Menangani masalah KKN serta meningkatkan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat.
8. Membangun data base pemilikan dan penguasaan tanah skala besar.

⁷⁰ Lampiran Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional, diakses Tanggal 4 Maret 2017.

9. Melaksanakan secara konsisten semua peraturan perundang-undangan

Pertanahan yang telah ditetapkan.

10. Menata kelembagaan Badan Pertanahan Nasional.

11. Mengembangkan dan memperbarui politik, hukum dan kebijakan

Pertanahan.⁷¹

Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa merupakan jajaran Lembaga Non Departemen Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Lembaga BPN RI dibentuk berdasarkan Perpres Nomor 10 Tahun 2006 yang telah dirubah menjadi Perpres Nomor 20 tahun 2015 sedangkan pelaksanaan Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 mengenai tugas pokok dan Fungsi Kantor Pertanahan adalah melaksanakan sebagian tugas dan fungsi dalam lingkungan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Selatan meliputi:

- a. Memberikan Pelayanan Administratif kepada semua satuan Organisasi Kantor Pertanahan.
- b. Menyiapkan bahan evaluasi kegiatan penyusunan program dan peraturan Perundang-undangan
- c. Menyusun Rencana Program dan Anggaran serta Laporan Akuntabilitas Kinerja Pemerintah
- d. Melaksanakan urusan kepegawaian, Keuangan, Sarana dan Prasarana
- e. Melakukan survei, pengukuran dan pemetan bidang Tanah, ruang dan perairan, perapatan kerangka dasar, pemetaan tematik dan survei potensi

⁷¹ https://id.wikipedia.org/wiki/Badan_Pertanahan_Nasional (di askes pada tanggal 4 Maret 2017, Pukul 8. 43 wib.)

tanah serta penyiapan pembinaan surveior berlisensi dan pejabat penilai tanah.

- f. Melakukan pengukuran, survei, pemetaan dan pemeliharaan pengembangan pemetaan Tematik dan potensi Tanah.
- g. Pemeliharaan Peralatan Teknis
- h. Menyiapkan bahan dan melakukan penetapan hak dalam rangka pemberian perpanjangan dan pembaharuan hak tanah, pengadaan tanah, perijinan, pendataan dan penertiban bekas hak tanah dan penertiban bekas tanah hak, pendaftaran, peralihan, pembebanan hak atas tanah serta pembinaan pejabat pembuat akta tanah.
- i. Menyiapkan rekomendasi pelepasan, penafsiran harga dan tukar menukar dan pertimbangan usulan penetapan hak pengolahan tanah.
- j. Menyiapkan Pelaksanaan Pendaftaran, Peralihan, Pembebanan Hak Atas Tanah, Hak Tanggungan dan Pembimbingan PPAT serta sarana Daftar Isian di bidang Pendaftaran Peralihan Hak.
- k. Menyiapkan Bahan dan melakukan penatagunaan tanah, Landreform, Konsolidasi Tanah, Penataan Pertanahan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil perbatasan dan wilayah tertentu lainnya.
- l. Menyiapkan bahan usulan penetapan/penegasan tanah menjadi obyek Landreform, Penguasaan Tanah Landreform, Pemberian ijin Peralihan Hak Atas Tanah dan Ijin Redistribusi tanah kawasan tertentu, monitoring dan evaluasi redistribusi tanah serta kordinasi pelaksanaan konsolidasi tanah.
- m. Menyiapkan bahan dan melakukan kegiatan Pengendalian Pertanahan, Pengolahan Tanah Negara, Tanah terlantar dan tanah kritis serta Pemberdayaan Masyarakat.
- n. Menginventarisir Potensi masyarakat Marjinal, Asistensi pembentukan kelompok masyarakat, fasilitas dan peningkatan akses ke sumber produktif.
- o. Menyiapkan usulan keputusan pembatalan dan penghentian hubungan hukum atas tanah terlantar.

- p. Menyiapkan bahan dan melakukan kegiatan penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan
- q. Menyiapkan pengkajian Hukum Sosial, Budaya, Ekonomi dan Politik terhadap Sengketa, Konflik Pertanahan serta usulan Rekomendasi pembatalan dan penggantian hukum antara orang dan Badan Hukum dengan tanah. Menyiapkan penanganan dan penyelesaian Perkara, koordinasi penanganan perkara, usulan rekomendasi pembatalan dan penelitian hubungan hukum antara orang atau badan hukum dengan tanah sebagai pelaksana putusan lembaga pengadilan.⁷²

Namun Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No.4 Tahun 2006 mengenai tugas pokok dan Fungsi Kantor Pertanahan telah dirubah menjadi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 38 tahun 2016 sebagaimna yang termaktub dalam:

1. Pasal 29

- (2) Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di kabupaten/kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.

- (3) Kantor Pertanahan dipimpin oleh seorang Kepala.

2. Pasal 30

Kantor Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di kabupaten/kota yang bersangkutan.

⁷² Lampiran Laporan Tahunan Kantah Gowa Tahun 2016, diaskes tanggal 20 Februari 2017.

3. Pasal 31

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Kantor Pertanahan menyelenggarakan fungsi:

1. penyusunan rencana, program, anggaran dan pelaporan;
2. pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan;
3. pelaksanaan penetapan hak tanah, pendaftaran tanah dan pemberdayaan masyarakat;
4. pelaksanaan penataan pertanahan;
5. pelaksanaan pengadaan tanah;
6. pelaksanaan pengendalian pertanahan dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan; dan
7. pelaksanaan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi Kantor Pertanahan.

Sedangkan dalam Susunan Organisasi Kantor Pertanahan sesuai Pasal 32 terdiri atas:

- a. Subbagian Tata Usaha;
- b. Seksi Infrastruktur Pertanahan;
- c. Seksi Hubungan Hukum Pertanahan;
- d. Seksi Penataan Pertanahan;
- e. Seksi Pengadaan Tanah; dan
- f. Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian

Jadi, Sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, ditentukan bahwa pendaftaran tanah di Indonesia diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional, yaitu lembaga pemerintah non departemen yang bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan. Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 atau Peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain. Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah Kabupaten atau Kota, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.

Berdasarkan hasil Penelitian tersebut juga dibenarkan oleh informan Arman Hasanuddin selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa bahwa:

Sebagaimana diketahui bahwa Kantor Pertanahan diatur oleh aturan Undang-undang dimana terbentuknya struktur Organisasi Badan Pertanahan Nasional diatur oleh Kepala aturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 yang didalamnya sudah termaktub struktur organisasi Kanwil, Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan. Namun semua itu sudah dicabut Sehingga sekarang yang digunakan ialah Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Nomor 38 Tahun 2016 struktur organisasinya terkait dengan tugas semua seksi dalam kantor Pertanahan. Adapun Peraturan Nomor 4 Tahun 2006 tentang struktur organisasi dan tata kerja Kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor pertanahan dimana dari Peraturan yang lama Peraturan Nomor 4 Tahun 2006. Kemudian menjadi Peraturan Menteri ATR/ Badan Pertanahan Nasional Nomor 38 Tahun 2016. Karena sudah berubah namanya dimana sebelumnya Badan Pertanahan Nasional kemudian berubah menjadi Peraturan Menteri ATR/BPN sehingga struktur organisasinya harus dirubah untuk menyesuaikan dengan Peraturan yang baru. Namun Peraturan ini belum disesuaikan dengan strukturnya di Provinsi dan Kabupaten Kota sehingga belum dilantik. Adapun terkait dengan Tugas dan Kewenangan tentunya Badan Pertanahan Nasional melayani masyarakat sesuai dengan bidang pertanahan yang termaktub dalam Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang sudah mengatur Tugas dan Struktur

Organisasi dalam Badan Pertanahan Nasional yang seperti Pelayanan salah satunya Tugas dari Kantor Pertanahan dalam menangani sengketa, Konflik dan Perkara. Disamping itu ada juga Penanganan untuk Pendaftaran Pertama kali yaitu bidang-bidang tanah yang belum bersertifikat maka disertifikatkan sehingga disebut dengan Pendaftaran tanah Pertama kali artinya belum pernah bersertifikat tanahnya dan mau untuk disertifikatkan. Ada namanya pemeliharaan data, pemeliharaan data itu tentunya adalah peralihan hak artinya ada seseorang yang ingin menjual sertifikat tanahnya sehingga dinamakan Peralihan hak dan itu dikategorikan pemeliharaan data. Kemudian ada namanya Pemecahan artinya seseorang yang memiliki banyak tanah kemudian menjualnya ke beberapa orang dan termasuk pemeliharaan data jadi, Pemecahan yang kemudian di sertifikatkan itu masuk ke pemeliharaan data. Dimana Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota memiliki tugas sebagai sumber data Pertanahan dan sumber pelayanan. Dimana dalam melaksanakan tugas untuk meningkatkan Pelayanan kepada masyarakat terutama dalam bidang Pertanahan, Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa tentunya melaksanakan tugas sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.⁷³ Jadi terkait dengan aturan hukum dan Perundang-undangan tentang tugas dan kewenangan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa tidak terlepas dari Undang-Undang Pokok Agraria. Adapun yang terkait dengan pelaksanaan kewenangan Kantor Pertanahan dalam memberikan kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah di Kabupaten Gowa ialah sebagaimana diketahui bahwa kantor Pertanahan Kabupaten atau kota memiliki tugas sebagai sumber data dan sumber pelayanan. Dalam melaksanakan tugas BPN untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat terutama dalam bidang pertanahan terkait dengan kepemilikan hak atas tanah diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. Terkait dengan Pemberian kewenangan untuk tempat tinggal dalam persertifikatannya berdasarkan pertama kali itu ada dua, prosesnya pun ada dua dan penggunaan tanahnya pun ada dua. Proses Pendaftaran tanah pertama kali itu ada dua yaitu: Konversi dan yang kedua adalah Pemberian hak. Jika konversi itu syarat-syaratnya dia harus tanah milik adat atau yang mempunyai Persil dan Kohir atau dikenal tanah milik adat, ini semua prosesnya di Kantor Pertanahan Kabupaten kota dan tidak ada kewenangan Kanwil di dalamnya. Adapun prosesnya itu di ukur dan melalui Pengumuman. Pengumumannya itu adalah 60 hari. Adapun sesudah pengumuman maka dibuatkan berita acara pengesahan selama tidak ada sanggahan dari masyarakat setelah itu baru penyelesaian sertifikatnya. Sedangkan yang kedua ialah pemberian hak, status tanahnya adalah status tanah Negara yang dikuasai dengan I'tikad baik. Itu tidak diumumkan melainkan melalui Panitia A. Dari Panitia itu akan muncul suatu surat keputusan Kepala Kantor, sehingga beda prosesnya antara konversi yang diumumkan dan Pemberian hak itu dengan Surat Keputusan Kepala Kantor. Jika dalam pemberian haknya maka kantor Pertanahan dibatasi kewenangannya karena tidak seperti Konversi yang berapa pun luasnya maka semua prosesnya ada di Kabupaten kota. Sedangkan dalam pemberian hak maka kewenangan kantor

⁷³ Arman Hasanuddin, Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa, Wawancara di Kantor Badan Pertanahan Nasional Sungguminasa, 20 Februari 2017.

Pertanahan berdasarkan keluasan dimana kewenangan Kepala Kantor Pertanahan dibatasi kewenangannya sampai 50.000M² atau 5 Hektar Pemberian hak untuk tanah Pertanian sedangkan jika dia tanah non Pertanian seperti Perumahan untuk ditinggali atau tanah Perorangan yang dia bangun sendiri (bukan pengembang), itu luasnya 3000M². Jadi, jika diatasnya itu maka akan dialihkan ke Kanwil.⁷⁴

Dari Penjelasan Kepala Kantor Pertanahan terhadap aturan perundang-undangan tentang tugas dan kewenangan Kantor Badan Pertanahan maka Kepala Badan Pertanahan Nasional RI, atau Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi, atau Kepala Kantor Pertanahan/Kabupaten /kota yang diberikan pelimpahan kewenangan untuk memberikan hak atas tanah menyampaikan surat keputusan Pemberian hak atas Tanah kepada pemohon pemberian hak atas tanah. Terbitnya Surat Keputusan pemberian Hak Atas Tanah belum melahirkan hak atas tanah. Pemohon berkewajiban melunasi Bea Perolehan hak atas tanah dan Bangunan (BPHTB) dan uang pemasukan kepada negara serta mendaftarkan surat keputusan pemberian hak atas tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan/ Kabupaten /Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak yang bersangkutan dengan maksud untuk dicatat dalam buku tanah dan diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan disampaikan kepada pemohon.⁷⁵

⁷⁴ Arman Hasanuddin, Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa , Wawancara di Kantor Badan Pertanahan Nasional Sungguminasa, 20 Februari 2017.

⁷⁵ Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah* (Cet. I; Jakarta: Kencana, 2015), h. 108.

C. Pelaksanaan Kewenangan Kantor Pertanahan Dalam Memberikan Kepastian Hukum Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah di Kabupaten Gowa

kewenangan kantor pertanahan dalam memberikan kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah ialah sebagaimana kita ketahui bahwa Tujuan pendaftaran tanah untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah dipertegas dengan dimungkinkannya menurut Peraturan Pemerintah ini pembukuan bidang-bidang tanah yang data fisik dan atau data yuridisnya belum lengkap atau masih disengketakan. Walaupun untuk tanah-tanah yang demikian belum dikeluarkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.

Dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dala Peraturan Pemerintah ini diberikan penegasan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertifikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA. Untuk itu diberikan ketentuan bahwa selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan (Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah ini), dan bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertifikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertipikat itu dia tidak mengajukan gugatan pada pengadilan , sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan

I'tikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau badan hukum yang mendapat persetujuannya (Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah ini).

Dengan demikian maka makna dari pernyataan, bahwa sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya. Sungguhpun sistem publikasi yang digunakan adalah system negatif.

Ketentuan tersebut tidak mengurangi asas pemberian perlindungan yang seimbang baik kepada pihak yang mempunyai tanah yang dikuasai serta digunakan sebagaimana mestinya maupun kepada pihak yang memperoleh dan menguasainya dengan I'tikad baik dan dikuatkan dengan pendaftaran tanah yang bersangkutan atas namanya. Sengketa-sengketa dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah tetap pertama-tama diusahakan untuk diselesaikan melalui musyawarah antara pihak yang bersangkutan. Baru setelah usaha penyelesaian secara damai tidak membawa hasil, dipersilahkan yang bersangkutan menyelesaikannya melalui pengadilan.

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka pokok-pokok tugas pejabat pembuat akta tanah (PPAT) serta cara melaksanakannya mendapat pengaturan juga dalam peraturan Pemerintah ini.

Tidak adanya sanksi bagi pihak yang berkepentingan untuk mendaftarkan perbuatan-perbuatan hukum yang telah dilakukan dan dibuktikan dengan akta PPAT, diatasi dengan diadakannya ketentuan, bahwa PPAT dalam waktu tertentu diwajibkan

menyampaikan akta tanah yang dibuatnya beserta dokumen-dokumen yang bersangkutan sampai kepada Kantor Pertanahan.

Dari apa yang dikemukakan diatas jelaslah, bahwa peraturan pemerintah yang baru mengenai pendaftaran tanah ini disamping tetap melaksanakan pokok-pokok yang digariskan oleh UUPA, memuat penyempurnaan dan penegasan yang diharapkan akan mampu untuk menjadi landasan hukum dan operasional bagi pelaksanaan pendaftaran tanah yang lebih cepat.⁷⁶

Yang diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi Pertanahan.

Adapun Penjelasan:

Tujuan Pendaftaran tanah sebagaimana tercantum pada huruf a merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA. Disamping itu

⁷⁶ Permata Press, *Kitab Undang-undang Agraria dan Pertanahan* (Jakarta: Citra Harta Prima, 2016), h. 304-305.

dengan terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah di daftar. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan.⁷⁷

Adapun dasar-dasar untuk mengadakan kepastian hukum ialah usaha yang menuju kearah kepastian hak atas tanah ternyata dari ketentuan pasal-pasal yang mengatur pendaftaran tanah terdiri atas Pasal 23, 32, dan 38, ditujukan kepada para pemegang hak yang bersangkutan, dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian tentang haknya itu. Sedangkan Pasal 19 ditujukan kepada Pemerintah sebagai instruksi, agar diseluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat “rechtskadaster”, artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum. Adapun pendaftaran itu akan diselenggarakan dengan mengingat pada kepentingan serta keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi dan kemungkinan-kemungkinannya dalam bidang personil dan peralatannya di kota-kota untuk lambat laun meningkat pada kadaster yang meliputiseluruh wilayah Negara.

Sesuai dengan tujuannya yaitu akan memberikan kepastian hukum maka pendaftaran itu diwajibkan bagi para pemegang hak yang bersangkutan, dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian tentang haknya itu. Sedangkan Pasal 19

⁷⁷ Permata Press, *Kitab Undang-undang Agraria dan Pertanahan* , h. 308.

ditujukan kepada pemerintah sebagai suatu instruksi; agar diseluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat “rechtscadaster”, artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum.

Adapun pendaftaran itu akan diselenggarakan dengan mengingat pada kepentingan serta keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi dan kemungkinan-kemungkinannya dalam bidang personil dan peralatannya. Oleh karena itu lambat laun meningkat pada kadaster yang meliputi seluruh wilayah Negara. Sesuai dengan tujuannya yaitu akan memberikan kepastian hukum maka pendaftaran itu diwajibkan bagi para pemegang hak yang bersangkutan. Jika tidak diwajibkan maka diadakannya pendaftaran tanah, yang terang akan memerlukan banyak tenaga, alat dan biaya itu, tidak akan ada artinya sama sekali.⁷⁸ Jadi yang dimaksud Kepastian hukum adalah kepastian mengenai data fisik dan data yuridis terhadap penguasaan tanah yang meliputi kepastian mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah atau yang disebut sebagai kepastian mengenai subyek hak atas tanah dan kepastian mengenai hak atas tanah yang meliputi letak tanah, batas tanah, dan luas tanah yang disebut sebagai kepastian mengenai obyek hak atas tanah yang kemudian di daftarkan di Kantor Pertanahan untuk mendapat Sertipikat hak atas tanah dengan memenuhi semua syarat yang telah ditetapkan oleh Kantor Pertanahan.

Adapun Pelaksanaan kewenangan kantor pertanahan dalam memberikan kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah di kabupaten Gowa tidak

⁷⁸ Permata Press, *Kitab Undang-undang Agraria dan Pertanahan* , h.15-16.

terlepas dari Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Adapun terkait Standar Pelayanan Pendaftaran Tanah Pertama Kali untuk konversi, Pengakuan dan Penegakan Hak:

1. Dasar Hukum:

- a. UU Nomor 5 Tahun 1960
- b. UU Nomor 21 Tahun 1997 jo. UU Nomor 20 Tahun 2000
- c. PP Nomor 48 Tahun 1994 jo. PP Nomor 79 Tahun 1996
- d. PP Nomor 24 Tahun 1997
- e. PP Nomor 13 Tahun 2010
- f. PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997
- g. Peraturan KBPN RI Nomor 7 Tahun 2007.

2. Persyaratan:

- a. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup
- b. Surat kuasa apabila dikuasakan
- c. Fotocopy identitas (KTP, KK) Pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
- d. Bukti kepemilikan tanah/alas hak milik adat/bekas milik adat
- e. Fotocopy SPPT PBB Tahun berjalan oleh petugas loket dan penyerahan bukti SSB (BPHTB)
- f. Melampirkan bukti SSP/PPh sesuai dengan ketentuan.

3. Biaya:

Sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah tentang jenis dan tarif atas jenis penerimaan Negara bukan pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

4. Waktu:

- a. 98 (Sembilan Puluh Delapan) hari

5. Keterangan :

Formulir Permohonan memuat:

- 1. Identitas diri
- 2. Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon
- 3. Pernyataan tanah tidak sengketa
- 4. Pernyataan tanah dikuasai secara fisik.

Sedangkan Standar Pelayanan Pemberian Hak Milik Perorangan di jelaskan sebagai berikut:

1. Dasar Hukum

- a. UU No. 5 Tahun 1960
- b. UU No. 21 Tahun 1997 jo 20 Tahun 2000
- c. PP No. 48 Tahun 1994 jo PP No. 79 Tahun 1996
- d. PP No. 24 Tahun 1997
- e. PP No. 13 Tahun 2010
- f. PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997
- g. PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1999

- h. PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999
- i. Peraturan KBPN RI No. 3 Tahun 2006
- j. Peraturan KBPN RI Nomor 4 Tahun 2006
- k. Peraturan KBPN No. 7 Tahun 2007
- l. KMNA/KBPN No. 2 Tahun 1998
- m. KMNA/KBPN No. 6 Tahun 1998
- n. SE KBPN No. 600-1900 tanggal 31 Juli 2003.

2. Persyaratan:

1. Formulir Permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan
3. Fotocopy identitas (KTP, KK) pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
4. Asli Bukti Perolehan tanah/Alas Hak
5. Asli surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah (Rumah Gol.III) atau rumah yang dibeli oleh pemerintah.
6. Fotocopy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (Pada saat pendaftaran hak)
7. Melampirkan bukti SSP/PPh sesuai dengan ketentuan

3. Biaya

Sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah tentang jenis dan tarif atas jenis penerimaan bukan pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

4. Waktu

- a. 38 (tiga Puluh delapan) hari untuk:
 - 1) Tanah Pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2 Ha
 - 2) Tanah Non Pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 m²
- b. 57 (lima puluh tujuh) hari untuk:
 - 1) Tanah Pertanian yang luasnya lebih dari 2 Ha
 - 2) Tanah non Pertanian yang luasnya lebih dari 2.000 m² s.d 5.000 m²
- c. 97 (Sembilan Puluh tujuh) hari untuk:
 - 1) Tanah non pertanian yang luasnya lebih dari 5.000 m²

5. Keterangan Formulir permohonan memuat:

- 1. Identitas diri
- 2. Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon
- 3. Pernyataan tanah tidak sengketa
- 4. Pernyataan tanah dikuasai secara fisik
- 5. Pernyataan tanah tidak lebih dari 5 (lima) bidang untuk permohonan rumah tinggal

Catatan:

1. Tidak termasuk tenggang waktu pemenuhan kewajiban pembayaran sesuai SK
2. Jangka waktu tidak termasuk waktu yang diperlukan untuk pengiriman berkas/dokumen dari kantah ke Kanwil dan BPN RI maupun sebaliknya.

Berdasarkan hasil Penelitian tersebut juga dibenarkan oleh informan Bapak Arman Hasanuddin selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa bahwa:

Adapun terkait Pelaksanaan kewenangan kantor pertanahan dalam memberikan kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah di kabupaten Gowa tentunya persyaratan di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa itu harus semua terpenuhi karena ada syarat-syaratnya ketika bermohon. Syarat-syaratnya dan persyaratan itu dapat dilihat di aturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010. Di dalam aturan itu juga ada jangka waktu penyelesaiannya jadi, ada batas waktu kewenangan penyelesaian BPN karena BPN di pantau langsung. Kalau di Konversi itu paling lama 98 hari yang ketentuan-ketentuannya diatur dalam Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2010 tentang jangka waktu penyelesaian selama 98 hari berdasarkan aturan paling lama. Sedangkan jika Pemberian hak maka ada jangka waktunya selama kewenangan Kepala Kantor Pertanahan itu 38 hari untuk pemberian hak selama persyaratannya terpenuhi karena semua hak yang dimohonkan harus memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh BPN. Namun jika SK BPHTB nya baru ditandatangani itu tidak dihitung karena BPHTB dua bulan baru selesai karena jika semua itu dihitung maka Kepala BPN terlambat penanganannya. Jadi, ada persyaratan seperti BPHT itu harus di validasi oleh PEMDA sehingga jika 2 bulan disana itu tidak termasuk artinya jika dia makin cepat maka itu lebih baik yang artinya dia diluar BPN karena proses validasi dan ini diatur dalam Undang-undang tentang BPHTB sehingga memang memakan waktu yang cukup lama, itu yang perlu diketahui oleh masyarakat selain itu perlu diketahui jika dalam proses berjalannya BPHTB seorang Kepala kantornya menandatangani satu sertipikat yang belum ada BPHTB nya maka kepala kantornya di denda 7.500.000 per satu pelanggaran. Jadi, terkait dengan kepemilikan untuk kepastian hukumnya itu kewenangan kantor pertanahan karena BPN itu menjamin kepastian haknya setelah disertifikatkan dengan memenuhi syarat-syaratnya. Sehingga ketika seseorang mengajukan permohonan tentunya dia harus memenuhi semua persyaratan yang telah ditentukan oleh kantor pertanahan Kabupaten Gowa terkait kepemilikan hak atas tanah dapat berjalan sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan oleh BPN Kabupaten Gowa karena BPN diberi kewenangan untuk mengatur antara objek dan subjek ataupun melihat kondisi tanah. Adapun tatacara Terkait dengan pemberian hak milik terhadap perorangan untuk Perumahan maka tidak boleh lebih dari lima bidang yang luasnya tidak boleh lebih dari 50.000 M². Jadi BPN akan menjamin kepastian hak seseorang setelah disertifikatkan dengan memenuhi syarat-syaratnya. Karena dengan disertifikatkan sudah ada jaminan hak kepada seseorang terkait tanah yang

sedang dihakinya. Namun disisi lain terdapat kelemahan karena BPN tidak menguji materilnya karena yang berwenang menguji materi adalah Polisi sedangkan Kantor Pertanahan tidak berwenang memeriksa dari segi materilnya terkait dengan surat-surat permohonan hak yang masuk asli atau palsu. Tetapi yang jelasnya setiap ada surat yang masuk memang ada tanda tangan dari Kepala Desa dan Lurah bahwa benar yang bermohon itu memiliki kuasa terhadap tanah yang dimohonkan. Namun jika diketahui di kemudian hari bahwa tanda tangan dari Kepala Desa atau Lurah itu palsu maka ada I'tikad tidak baik sehingga ketika semua yang bermohon untuk mendapat kepastian hak terkait tanah yang di hakinya di BPN memiliki I'tikad baik tentunya tidak akan ada lagi sengketa, melihat masih ada oknum yang tidak memiliki I'tikad baik. Namun itu lagi masalah bagi BPN karena tidak menguji materil namun disisi lain masih memperhatikan asas kehati-hatian dan ketelitian sehingga ketika Photocopyan maka harus dilegalisir bagi yang berwenang seperti Notaris. Misalnya Notaris yang diberi kewenangan untuk melegalisir karena hilang naskah Photocopynya maka itu dilegalisir bagi yang berwenang, jadi untuk memastikan suatu hak maka orang itu harus memasukkan data-datanya bahwa benar tanah yang dimohonkan itu benar tanah miliknya. Kemudian menunjukkan lokasinya Sehingga memang diharapkan untuk BPN sebenarnya semua yang bermohon harus memiliki itikad baik itu yang pertama sehingga darimana kita ketahui bahwa orang itu tidak memiliki itikad baik tentunya kalau BPN harus memang dibuktikan dengan surat-surat karena kalau hanya itikad baik maka itu tidak mendukung sekarang. Karena pertanahan ini tidak bisa selesai sampai seseorang meninggal karena kita hidup di atas tanah tanah merupakan bagian yang sangat penting dan problem karena kita mempunyai tanah tetap sedangkan jumlah penduduk yang bertambah terus menerus. Sehingga seseorang yang ingin mendirikan bangunan maka diatur dalam UUPA No. 5 Tahun 1960 hingga turun temurun Kemudian masuk UU No. 24 Tahun 1997 terkait tata cara permohonan hak diatur dalam PERMENAG/ Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 Tata cara permohonan Hak baik perumahan maupun non perumahan. Karena di dalam Permenag inilah dibedakan mana pertanian dan mana perumahan karena di dalam Undang-undang ini hanya dua Statusnya yaitu Pertanian dan Non Pertanian (Perumahan) Sehingga sangat jelas bahwa segala aturan hukum maupun perundang-undangan tentang tugas dan kewenangan badan Pertanahan Nasional semua ada di UUPA.⁷⁹ Terkait dengan Pemberian Hak milik atas tanah untuk rumah tinggal diatur dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998.

Dari Penjelasan Kepala Kantor Pertanahan terhadap pelaksanaan kewenangan kantor Pertanahan dalam memberikan kepastian hukum dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 yang masih diberlakukan sama untuk semua kantor pertanahan. seharusnya dilihat jumlah

⁷⁹ Arman Hasanuddin, Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa , Wawancara di Kantor Badan Pertanahan Nasional Sungguminasa, 20 Februari 2017.

pegawainya dan jumlah permohonan yang masuk serta penambahan pegawai bagi Kantor Pertanahan yang memiliki tingkat pemohon yang tinggi mengingat Program Presiden yang telah menargetkan 5 Juta sertifikat tanah harus diselesaikan pada tahun 2016. Sedangkan target tersebut akan ditingkatkan menjadi 7 Juta pada tahun 2017 dan 9 Juta pada tahun 2019 namun tidak ada penerimaan Pegawai Negeri Sipil dalam jangka waktu 5 Tahun. Sehingga Kepala Kantor untuk menanggulangi permohonan yang banyak harus merekrut Pegawai Tidak Tetap yang di gaji Lewat Daftar isian Pelaksanaan Anggaran (DIPA) yang hanya akan menambah anggaran Pendapatan Negara yang digunakan.

D. Faktor yang mendukung dan menghambat efektivitas pelaksanaan kewenangan BPN Kabupaten Gowa

Sebelumnya sudah dibahas tentang Faktor Yang Mempengaruhi Efektivitas Pelaksanaan Kewenangan dari Kantor Pertanahan

1. Hukum atau peraturan itu sendiri. Masalah-masalah yang bersifat umum disini adalah antara lain apakah peraturan yang ada mengenai bidang-bidang kehidupan tertentu cukup sistematis; apakah peraturan-peraturan yang ada mengenai bidang-bidang kehidupan tertentu cukup sinkron artinya tidak terdapat pertentangan baik secara hirarki maupun secara horizontal; apakah secara kuantitatif dan kualitatif peraturan-peraturan yang mengatur bidang-bidang kehidupan tertentu sudah cukup; apakah penerbitan-penerbitan peraturan-peraturan tertentu adalah sesuai dengan persyaratan yuridis.
2. Petugas yang menegakkannya. Petugas penegak hukum mencakup ruang lingkup yang sangat luas, oleh karena menyangkut petugas-petugas baik pada strata atas, menengah dan bawah. Yang jelas adalah bahwa di dalam melaksanakan tugas, maka petugas seyogianya harus mempunyai suatu pedoman, antara lain peraturan-peraturan yang tertulis yang mencakup ruang lingkup tugas-tugasnya tersebut. Dalam penegakan hukum tersebut maka mungkin sekali para petugas menghadapi masalah-masalah sebagai berikut; sampai sejauh manakah petugas terikat oleh peraturan-peraturan yang sudah ada; sampai batas-batas manakah petugas diperkenankan memberikan kebijaksanaan; teladan macam apakah yang sebaiknya diberikan oleh petugas kepada masyarakat umum; sampai sejauh manakah derajat sinkronisasi penugasan-penugasan yang diberikan kepada para petugas sehingga memberikan batas-batas yang tegas pada wewenangnya. Berdasarkan uraian diatas menggambarkan bahwa faktor petugas memainkan peranan penting

dalam berfungsinya hukum. Kalau peraturan sudah baik, akan tetapi kualitas petugas kurang baik maka akan ada masalahnya. Demikian pula bila peraturannya buruk sedangkan kualitas petugas baik, maka mungkin pula timbul masalah-masalah.

3. Fasilitas yang diharapkan mendukung pelaksanaan hukum. Memang seringkali terjadi bahwa suatu peraturan sudah diperlakukan pada hal fasilitas pelaksanaannya belum tersedia dengan lengkap. Peraturan yang semula bertujuan untuk memperlancar proses, malahan mengakibatkan kemacetan.
4. Warga masyarakat yang terkena ruang lingkup peraturan tersebut. Pengertian masyarakat mempunyai ruang lingkup yang sangat luas, oleh karena menyangkut semua segi pergaulan hidup manusia. Dalam kaitan dengan berfungsinya hukum maka masalah kepatuhan warga-warga masyarakat pada hukum merupakan titik sentralnya. Masalah utamanya adalah bagaimana mengusahakan agar warga masyarakat secara maksimal mematuhi hukum, tanpa menerapkan paksaan atau kekerasan.⁸⁰

Berdasarkan hasil Penelitian tersebut juga dibenarkan oleh informan Bapak Achmadi Natsir, Selaku Sub Seksi Penetapan Hak Tanah dan Bapak Didik Purnomo Selaku Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan serta Bapak Arman Hasanuddin selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa Terhadap Faktor Penghambat Efektivitas dari Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa bahwa:

Adapun Faktor- faktor yang mendukung Efektivitas dari Pelaksanaan kewenangan kantor pertanahan ialah:

1. Aturan dari kantor Pertanahan tentang tata cara pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertifikat tanah jelas (terstruktur)
2. . Profesionalisme kerja Petugas Kantor Pertanahan
3. Sudah berjalannya beberapa program penunjang yang memudahkan masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya di kantor Pertanahan seperti Prona dan Larasita meskipun belum menyeluruh di Kabupaten Gowa.

⁸⁰ Soerjono Soekanto dalam Johamran Pransisto, *Pencegahan Timbulnya Sengketa Tanah Pada Pendaftaran Hak Milik* (Cet. I; Makassar: Dua Satu Press, 2014), h. 25-27.

Adapun Faktor- faktor yang menghambat Efektivitas dari Pelaksanaan kewenangan kantor pertanahan ialah:

1. Kurangnya sosialisasi Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa terhadap masyarakat terkait dengan tata cara dan persyaratan pembuatan sertifikat Tanah.
2. Sumber Daya Manusia (SDM) yang masih sangat kurang disebabkan jumlah Tenaga Kerja tidak sebanding dengan jumlah pemohon sertikat kepemilikan hak atas tanah.⁸¹
3. Fasilitas-fasilitas yang tidak memadai seperti alat-alat Pengukuran yang masih kurang.⁸²
4. masih kurangnya bidang tanah yang bersertifikat terdahulu yang belum terplotting pada peta pendaftaran.
5. kurang maksimalnya penyelesaian tugas pengukuran yang mengakibatkan masih tingginya sisa pekerjaan.
6. Tidak berimbang antara jumlah permohonan yang masuk dengan Jumlah SDM yang ada di Kantor Pertanahan yang hanya berjumlah 58 Pegawai

⁸¹ Achmadi Natsir, Sub Seksi Penetapan Hak Tanah, *Wawancara* di Kantor Badan Pertanahan Nasional Sungguminasa, 17 Februari 2017.

⁸² Didik Purnomo, Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan, *Wawancara* oleh Penyusun di Kantor Badan Pertanahan Nasional Sungguminasa, 17 Februari 2017.

Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa sedangkan jumlah permohonan yang masuk kurang lebih 2500 Perbulan.⁸³

Dari hambatan-hambatan tersebut maka upaya dalam penyelesaian terkait kepemilikan hak atas tanah di Kantor Pertanahan memang harus lebih diperhatikan oleh Pemerintah melihat Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa harus menangani 18 Kecamatan, 124 Desa, 43 Kelurahan dengan Luas Kabupaten Gowa 1.883,33 KM² dengan jumlah Penduduk 691.309 Jiwa. Disamping itu perlu penambahan Pegawai untuk mengimbangi permohonan yang masuk setiap bulan agar dapat memudahkan Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa dan masyarakat untuk melakukan Pendaftaran tanahnya demi mendapatkan kepastian hukum.



⁸³ Arman Hasanuddin, Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa , *Wawancara* di Kantor Badan Pertanahan Nasional Sungguminasa, 20 Februari 2017.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Kantor Petanahan dalam menjalankan tugas dan kewenangannya tidak lepas dari Aturan perundang-undangan.
2. Adapun tugas dan kewenangan kantor petanahan terkait Pelaksanaan kewenangan kantor pertanahan dalam memberikan kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah di kabupaten Gowa maka semua persyaratan di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa harus terpenuhi karena ada syarat-syaratnya ketika bermohon, dapat dilihat di aturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010. dengan memperhatikan pertimbangan dari panitia A kemudian meminta persetujuan Kepala Kantor Pertanahan.
3. Peraturan yang mengatur tentang kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa dalam memberikan Kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah belum efektif.

B. *Implikasi Penelitian*

1. Pemerintah sebaiknya menambah jumlah Pegawai Kantor Pertanahan dengan menyeimbangkan antara jumlah Pegawai Kantor Pertanahan di setiap Kabupaten/Kota dengan jumlah permohonan yang masuk.
2. Dalam rangka mewujudkan kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah maka seharusnya Pejabat/ jajaran Badan Pertanahan Nasional lebih meningkatkan sosialisasi dan kerjasama dengan masyarakat agar dapat membentuk hubungan dan komunikasi yang baik.
3. Perlu penambahan alat-alat kerja yang menunjang pekerjaan yang ada di Kantor Pertanahan Nasional serta Teknologi dan tenaga yang professional dalam bidang IT untuk memudahkan pekerjaan di Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa maupun kantor Pertanahan yang tersebar diberbagai kabupaten di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

- Akbar, Ali. "Konsep Kepemilikan Dalam Islam". *Jurnal Ushuluddin* XVIII, no. 2 (2012): h. 124-125.
- Amiruddin dan Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers, 2014.
- Ary Donald, dkk.,. Terj. Arief Furchan: *Pengantar Penelitian Dalam Pendidikan*. Surabaya: Usaha Nasional, 1982.
- Bungin, Burhan. *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Jakarta: Rajawali Pers. 2015.
- Chomzah, Ali Ahmad. *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Jakarta: Prestasi Pustakaraya. 2003.
- Fea, Dyara Radhite Oryza. *Buku Pintar Mengurus Sertifikat Tanah, Rumah, dan Perizinannya*, Yogyakarta: Buku Pintar. 2016.
- Fuady, Munir. *Konsep Hukum Perdata*, Jakarta: Rajawali Pers, 2014.
- Ginting, Darwin. *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis*, Bogor: Ghalia Indonesia. 2010.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Cet. XIX; Jakarta: Djambatan, 2008.
- Hartanto, J. Andy. *Hukum Pertanahan : Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*. Cet. II; Surabaya: LaksBang Justitia, 2014.
- Hatta, Moh. *Bab-Bab Tentang Perolehan & Hapusnya Hak Atas Tanah*. Cet. I; Yogyakarta: Liberty, 2014.
- Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an dan terjemahannya*. Cet. I; Jakarta: Al-Hadi Qur'an, 2014.
- Komisi Nasional Hak Asasi Manusia .*Perlindungan Hak Asasi Manusia di Bidang Kepemilikan Tanah*. Jakarta: KOMNAS HAM, 2005.
- Permata Press, *Kitab Undang-Undang Agraria dan Pertanahan*. Jakarta: Citra Harta Prima, 2016.

- Pransisto, Johamran. *Pencegahan Timbulnya Sengketa Tanah: Pada Pendaftaran Hak Milik*. Makassar: Dua Satu Press, 2014.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Cet. I; Jakarta: Kencana, 2012.
- , *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cet. I; Jakarta: Kencana, 2010.
- , *Perolehan Hak Atas Tanah*. Cet. I; Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2015.
- Sembiring, Jimmy Joses. *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta Selatan: Visimedia, 2010.
- Masri Singarimbun dan Sofyan Effendi. *Metode Penelitian Survei*. Jakarta: LP3ES, 1985.
- Soekanto, Soerjono. *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2008).
- Soimin, Soedharyo. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Cet. I; Jakarta: Sinar Grafika, 1994.
- Sugiyono. *Metode Penelitian: Kuantitatif, kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2006.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika. 2016.
- , *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Cet. II; Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Uin Alauddin Makassar, *Pedoman Penulisan Karya Tulis Ilmiah: Makalah, Skripsi, Tesis, Disertasi dan Laporan Penelitian*. Makassar: Alauddin Press, 2013.
- Universtas Islam Indonesia, *Al-Qur'an dan Tafsirnya*. Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia, 1990.



HALIJAH, lahir di Gowa Sulawesi Selatan pada tanggal 11 Mei 1996, Merupakan anak kelima dari lima bersaudara. Mulai memasuki jenjang pendidikan formal tahun 2001 hingga 2007 di SD Negeri Inpres Bonto. Bila, Kec. Bajeng, Kab. Gowa. Kemudian melanjutkan pendidikan pada tahun 2007 hingga 2010 di SMP Negeri 1 Bajeng Barat, Kab. Gowa. kemudian melanjutkan pendidikan pada tahun 2010 ke sekolah SMA Muhammadiyah Limbung Kab. Gowa dan tamat pada tahun 2013. Saat Penulis duduk di bangku SMA organisasi yang telah diikuti adalah: Pramuka.

Setelah menamatkan pendidikan di SMA, penulis kemudian melanjutkan ke jenjang perguruan tinggi di Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar dan mengambil Jurusan Hukum Pidana dan Ketatanegaraan pada Fakultas Syari'ah dan Hukum pada tahun 2013. Beberapa organisasi yang sempat diikuti saat duduk di bangku kuliah, yaitu sebuah lembaga peradilan dibawah naungan Fakultas Syari'ah dan Hukum dengan sebutan Ikatan Penggiat Peradilan Semu (IPPS), Perhimpunan Mahasiswa Hukum Indonesia (PERMAHI) dan Mahasiswa Pencinta Mesjid (MPM) Uin Alauddin Makassar.

Motto: (“Man Jadda Wajada”)

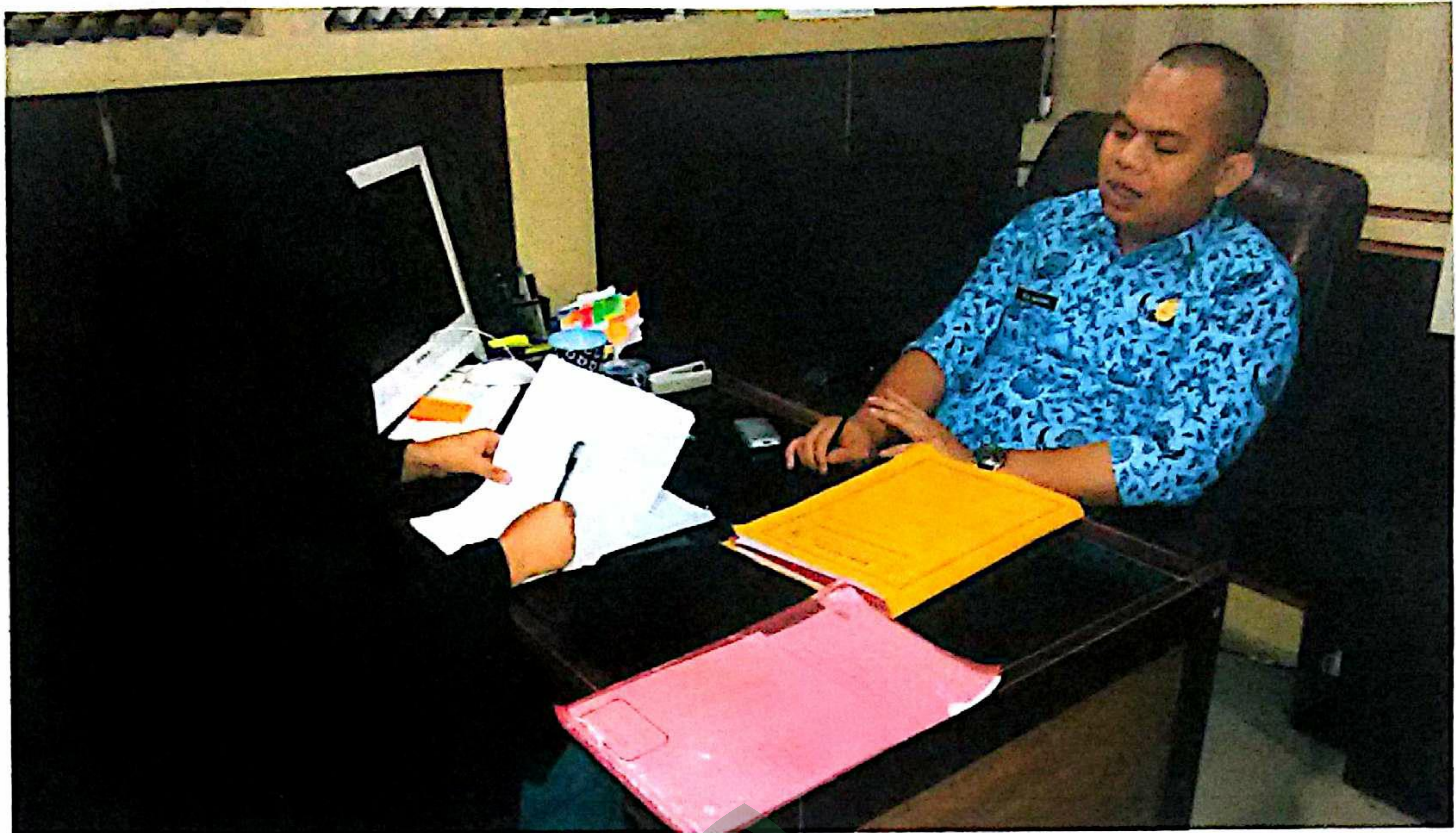


Wawancara Dengan Kepala Kantor Bapak ARMAN HASANUDDIN S.T, M. M. Badan Pertanahan Nasional

Kabupaten Gowa



Wawancara Dengan Sub Seksi Penetapan Hak Tanah Bapak ACHMADI NATSIR, SH.



Wawancara Dengan Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan Oleh Bapak DIDIK PURNOMO, S. ST.



REKAPITULASI PENERBITAN SERTIPIKAT
KANTOR KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/ BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN GOWA
DARI TAHUN 1960 - TAHUN 2016

NO	Kecamatan / Kelurahan / Desa	TANAH TERDAFTAR								JUMLAH BIDANG	KETERANGAN
		HAK MILIK	HGU	HGB	HP	HPL	HMSRS	WAKAF			
		BIDANG	BIDANG	BIDANG	BIDANG	BIDANG	BIDANG	BIDANG			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
	KABUPATEN GOWA	94.618	21	20.031	878	-	-	46	115.594		
	TOTAL	94.618	21	20.031	878	-	-	46	115.594		

Sungguminasa, 13 September 2016

Kepala Seksi Hak Tanah dan
Pendafitran Tanah

H. MUSDEDDY, SH
NIP. 19740111 199403 1 003

**REKAPITULASI PENERBITAN SERTIPIKAT
KANTOR KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/ BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN GOWA
DARI TAHUN 2014 - TAHUN 2015**

NO	Kecamatan / Kelurahan / Desa	TANAH TERDAFTAR							Jumlah Bidang	KETERANGAN
		HAK MILIK BIDANG	HGU BIDANG	HGB BIDANG	HP BIDANG	HPL BIDANG	HMSRS BIDANG	WAKAF BIDANG		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
KABUPATEN GOWA										
	1. TAHUN 2014	676	-	48	147	-	-	4	875	
	2. TAHUN 2015	768	-	34	74	-	-	26	902	
	3. TAHUN 2016	558	-	107	92	-	-	23	780	
TOTAL		2.002	0	189	313	0	0	53	2.557	

PENGESAHAN DRAFT SKRIPSI

Nomor: *W* /HPK/2016

Judul Skripsi: Efektivitas Kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa Dalam Memberikan
Kepastian Hukum Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah.

Samata, 29 Desember 2016

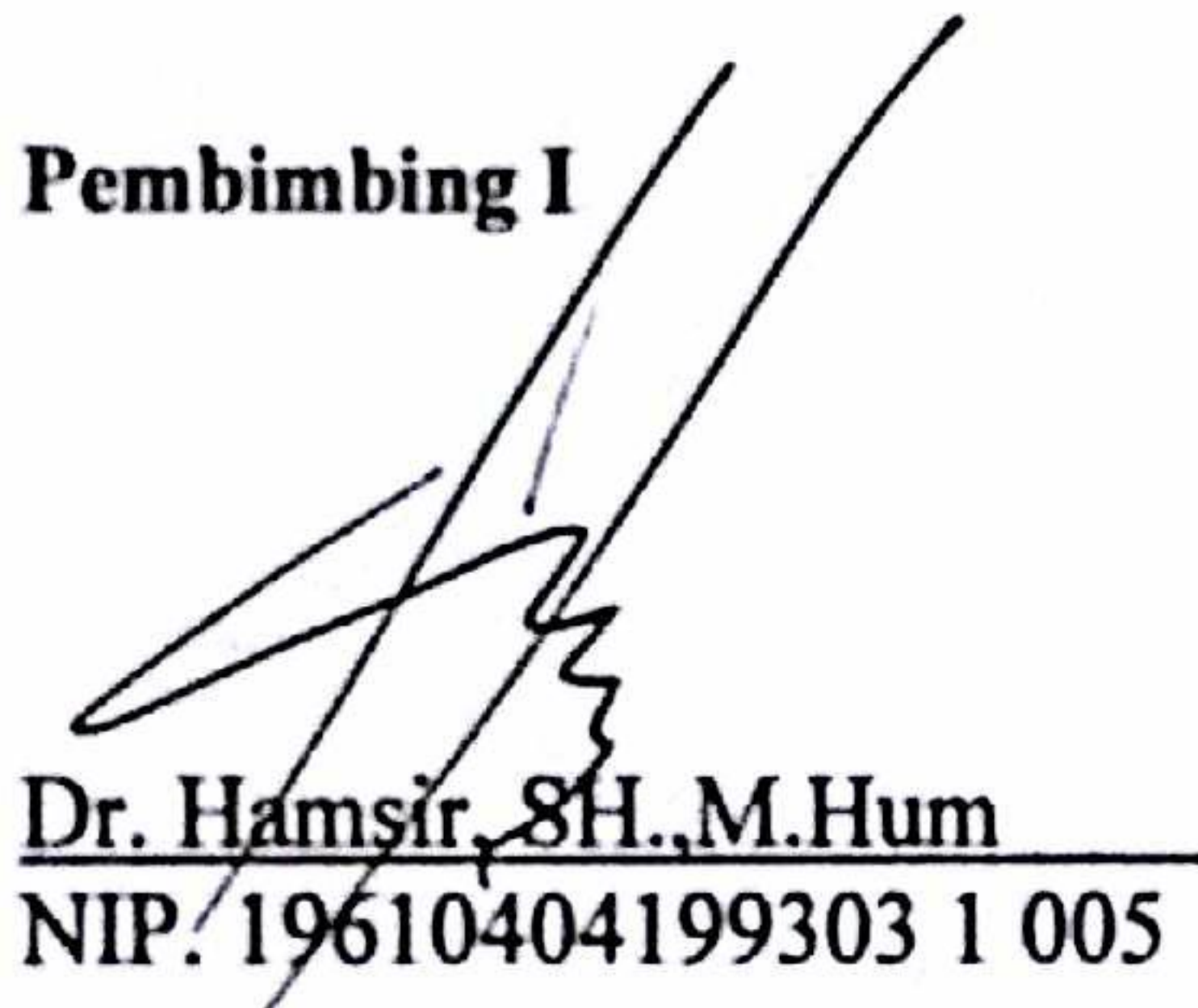
Penyusun,



Halijah

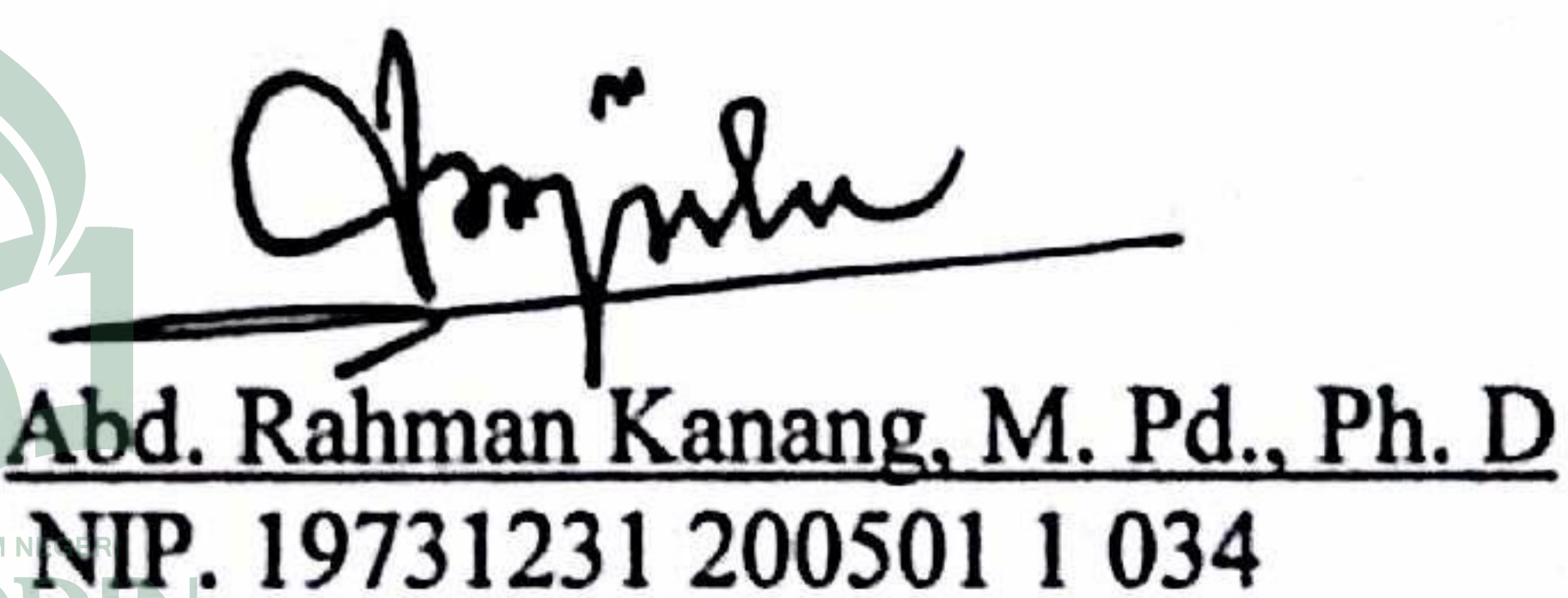
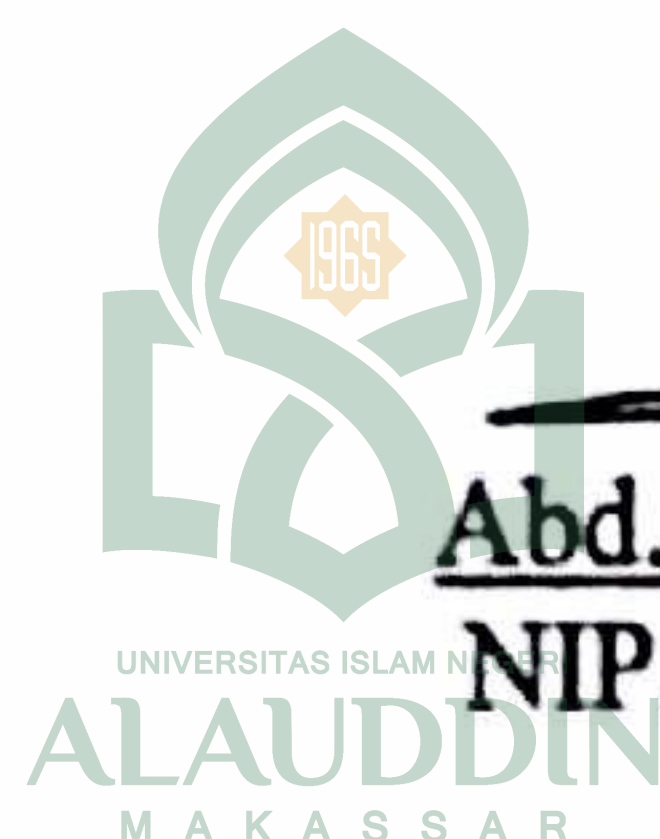
Nim. 10300113027

Pembimbing I



Dr. Hamsir, SH., M.Hum
NIP. 19610404199303 1 005

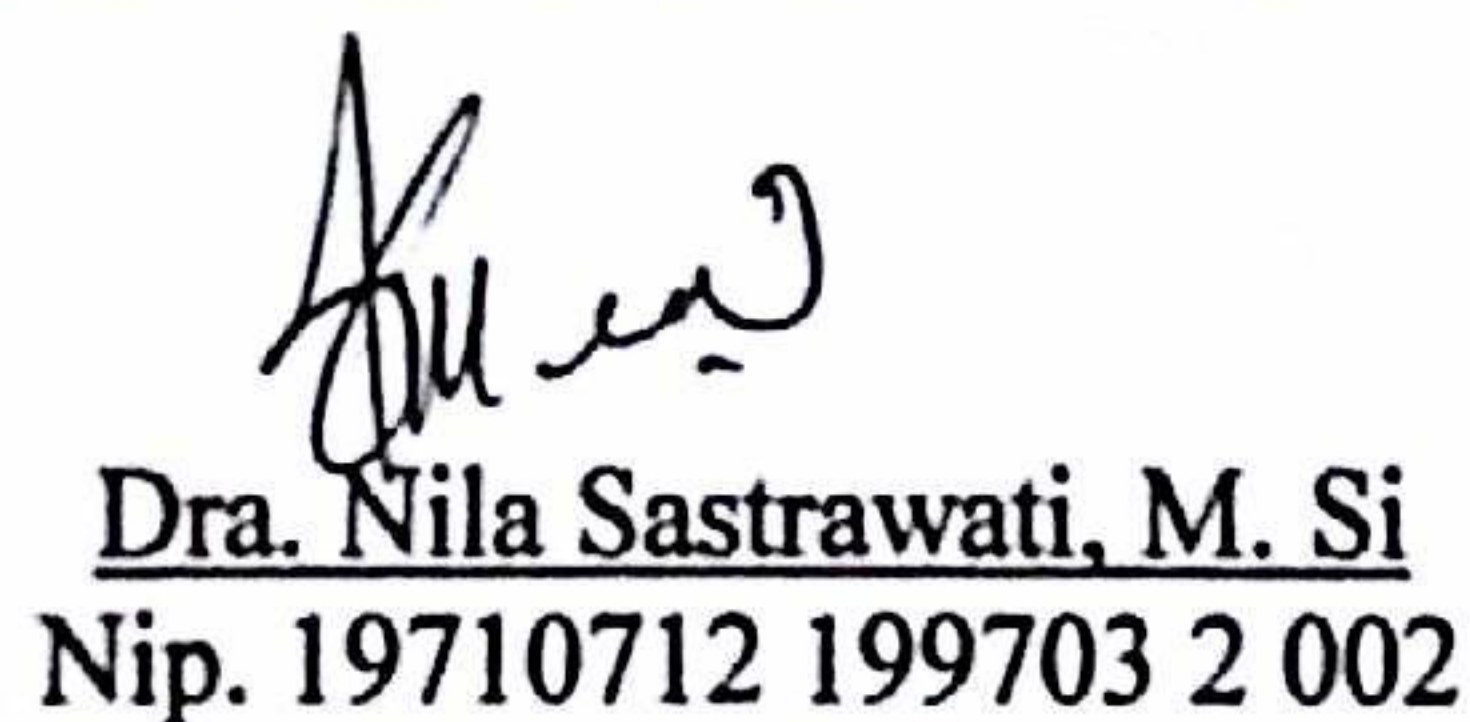
Pembimbing II



Abd. Rahman Kanang, M. Pd., Ph. D
NIP. 19731231 200501 1 034

Diketahui Oleh:

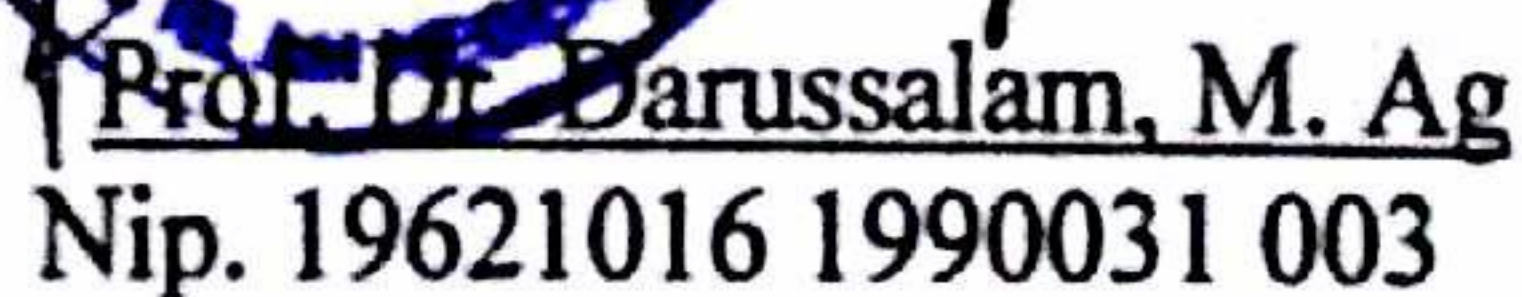
Ketua Jurusan Hukum Pidana dan Ketatanegaraan



Dra. Nila Sastrawati, M. Si
Nip. 19710712 199703 2 002

Disahkan Oleh:

Dekan Fakultas Syariah dan Hukum
UIA Alauddin Makassar



Prof. Dr. Darussalam, M. Ag
Nip. 19621016 1990031 003

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Pembimbing penulisan skripsi saudara **HALIJAH, NIM: 10300113027**, mahasiswa Jurusan Hukum Pidana dan Ketatanegaraan pada Fakultas Syariah dan Hukum UIN Alauddin Makassar, setelah dengan seksama meneliti dan mengoreksi skripsi yang bersangkutan dengan judul, ***“Efektivitas Kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa Dalam Memberikan Kepastian Hukum Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah”***. Memandang bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah dan dapat disetujui untuk diajukan ke sidang ujian hasil.

Demikianlah persetujuan ini diberikan untuk diproses lebih lanjut.

Pembimbing I


Dr. Hamsir, SH., M. Hum
NIP 19610404199303 1 005

Samata, 17 Maret 2017

Pembimbing II




Abd. Rahman Kanang, M. Pd., Ph. D
NIP 19731231200501 1 034

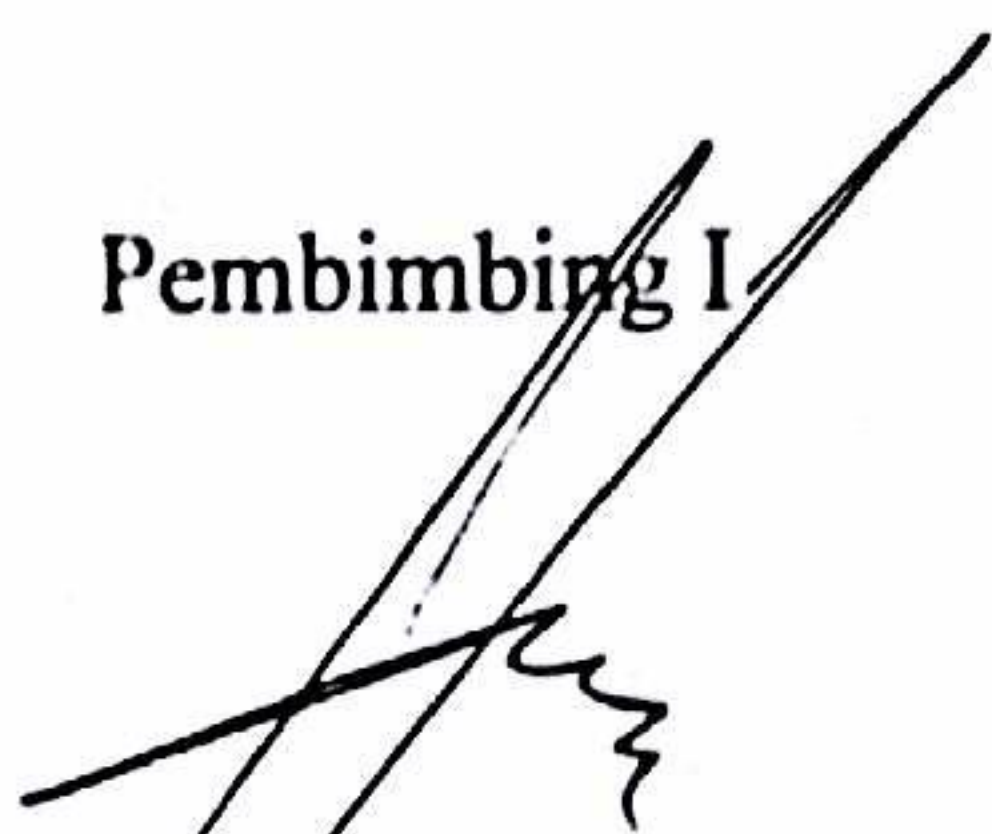
PERSETUJUAN PEMBIMBING

Pembimbing penulisan skripsi saudara **HALIJAH**, NIM: 10300113027, mahasiswa Jurusan Hukum Pidana dan Ketatanegaraan pada Fakultas Syariah dan Hukum UIN Alauddin Makassar, setelah dengan seksama meneliti dan mengoreksi skripsi yang bersangkutan dengan judul, ***"Efektivitas Kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa Dalam Memberikan Kepastian Hukum Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah"***. Memandang bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah dan dapat disetujui untuk diajukan ke sidang ujian Munaqasah (Akhir).

Demikianlah persetujuan ini diberikan untuk diproses lebih lanjut.

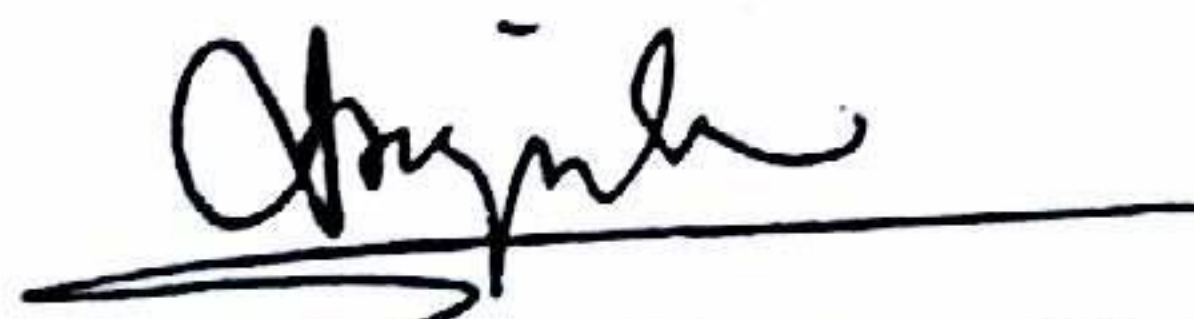
Samata, 13 Juni 2017

Pembimbing I



Dr. Hamsir, SH., M.Hum
NIP 19610404199303 1 005

Pembimbing II



Abd. Rahman Kanang, M. Pd., Ph. D
NIP 19731231200501 1 034

Penguji I



Drs. H. M. Gazali Suyuti, M.HI
NIP 19560603198703 1 003

Penguji II



Dr. Hj. Rahmatiah HL, M.Pd
NIP 196906061999403 2 003



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAKASSAR
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Kampus I Jl. Slt. Alauddin No. 63 Makassar Tlp. (0411) 864924 Fax 864923
Kampus II Jl. Slt. Alauddin No. 36 Samata Sungguminasa – Gowa Tlp. 424835 Fax. 424836

Nomor : SI.1/PP.00.9/42016

Samata, 9 Januari 2017

Sifat : Penting

Lamp : -

Hal : **PERMOHONAN IZIN PENELITIAN**

Kepada

Yth Bapak Gubernur Provinsi Sulawesi Selatan

Cq. Kepala UPT P2t, BKPMMD Prov. Sul-Sel.

Di

Makassar

Assalamu 'Alaikum Wr. Wb.

Dengan hormat disampaikan bahwa Mahasiswa UIN Alauddin Makassar yang tersebut dibawah ini :

Nama	: Halijah
Nim	: 10300113027
Fakultas/jurusan	: Syariah Dan Hukum / HPK
Semester	: VII (Tujuh)
Alamat	: Jl. Balla Lompoa Limbung

Bermaksud melakukan penelitian dalam rangka penyusunan skripsi sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana. Adapun judul skripsinya :

**EFEKTIVITAS KEWENANGAN KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN
GOWA DALAM MEMBERIKAN KEPASTIAN HUKUM TERHADAP
KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH.**

Dengan Dosen Pembimbing : 1. Dr. Hamsir, SH.,M.Hum
2. Abd. Rahman Kanang, M. Pd., Ph. D

Untuk maksud tersebut kami mengharapkan kiranya mahasiswa yang bersangkutan dapat diberi izin untuk melakukan penelitian di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa terhitung mulai tanggal 9 Januari 2017 s/d 28 Februari 2017.

Demikian harapan kami, atas bantuan bapak di ucapkan terima kasih.

Wassalam

Samata, 9 Januari 2017

An Rektor

Dekan Fakultas Syariah & Hukum



Prof. Dr. Darussalam, M. Ag

NIP. 19621016 199003 1 003



1 2 0 1 7 1 9 1 4 2 0 2 2 4

PEMERINTAH PROVINSI SULAWESI SELATAN
DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU
BIDANG PENYELENGGARAAN PELAYANAN PERIZINAN

Nomor : 215/S.01P/P2T/01/2017
Lampiran :
Perihal : Izin Penelitian

Kepada Yth.
Bupati Gowa

di-
Tempat

Berdasarkan surat Dekan Fak. Syariah & Hukum UIN Alauddin Makassar Nomor : SI.1/PP.00.9/42/2017 tanggal 09 Januari 2017 perihal tersebut diatas, mahasiswa/peneliti dibawah ini:

Nama : **HALIJAH**
Nomor Pokok : 10300113027
Program Studi : HPK
Pekerjaan/Lembaga : Mahasiswa(S1)
Alamat : Jl. Sultan Alauddin No.36 Samata Sungguminasa-Gowa

Bermaksud untuk melakukan penelitian di daerah/kantor saudara dalam rangka penyusunan Skripsi, dengan judul :

" EFEKTIFITAS KEWENANGAN KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GOWA DALAM MEMBERIKAN KEPASTIAN HUKUM TERHADAP KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH "

Yang akan dilaksanakan dari : Tgl. **12 Januari s/d 28 Februari 2017**

Sehubungan dengan hal tersebut diatas, pada prinsipnya kami **menyetujui** kegiatan dimaksud dengan ketentuan yang tertera di belakang surat izin penelitian.

Demikian Surat Keterangan ini diberikan agar dipergunakan sebagaimana mestinya.

Diterbitkan di Makassar
Pada tanggal : 11 Januari 2017

A.n. GUBERNUR SULAWESI SELATAN
KEPALA DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU
PINTU PROVINSI SULAWESI SELATAN

Selaku Administrator Pelayanan Perizinan Terpadu



A.M. YAMIN SE., MS.
Pangkal Pembina Utama Madya
Nip. 19610513 199002 1 002

Tembusan Yth
1. Dekan Fak. Syariah & Hukum UIN Alauddin Makassar
2. *Pertinggal.*

SIMAP PTSP 12-01-2017



Jl. Bougenville No.5 Telp. (0411) 441077 Fax. (0411) 448936
Website : <http://p2tbkpmmd.sulselprov.go.id> Email : p2t_provsulsel@yahoo.com
Makassar 90222





PEMERINTAH KABUPATEN GOWA
BADAN KESATUAN BANGSA DAN POLITIK

Jln. Mesjid Raya No. 30. Telepon. 884637. Sungguminasa - Gowa

Sungguminasa, 16 Januari 2017

K e p a d a

Nomor : 070/ 040/BKB.P/2017

Lamp : -

Perihal : Rekomendasi Penelitian

Yth. Ka. Kantor Pertanahan/ATR Kabupaten Gowa

Di-

T e m p a t

Berdasarkan Surat Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Provinsi Sul-Sel Nomor: 215/S.01.P/P2T/1/2017 tanggal 11 Januari 2017 tentang Rekomendasi Penelitian

Dengan ini disampaikan kepada Bapak/Ibu bahwa yang tersebut di bawah ini:

Nama : Halijah
Tempat/Tanggal Lahir : Gowa, 11 Mei 1996
Jenis kelamin : Perempuan
Pekerjaan : Mahasiswa (S1)
Alamat : Asrama Rusunawa UIN Alauddin Makassar

Bermaksud akan mengadakan Penelitian/Pengumpulan Data dalam rangka penyelesaian Skripsi/Tesis di wilayah/tempat Bapak/Ibu yang berjudul "**EFEKTIFITAS KEWENANGAN KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GOWA DALAM MEMBERIKAN KEPASTIAN HUKUM TERHADAP KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH**"

Selama : 12 Januari s/d 28 Februari 2017
Pengikut : Tidak Ada

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka pada prinsipnya kami dapat menyetujui kegiatan tersebut dengan ketentuan :

1. Sebelum dan sesudah melaksanakan kegiatan kepada yang bersangkutan harus melapor kepada Bupati Cq. Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Kab.Gowa;
2. Penelitian/Pengambilan Data tidak menyimpang dari izin yang diberikan.;
3. Mentaati semua peraturan perundang-undangan yang berlaku dan mengindahkan adat istiadat setempat;
4. Menyerahkan 1 (satu) Eksemplar copy hasil penelitian kepada Bupati Gowa Cq. Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Kab.Gowa.

Demikian disampaikan dan untuk lancarnya pelaksanaan dimaksud diharapkan bantuan seperlunya.



Tembusan :

1. Bupati Gowa (sebagai laporan);
2. Dekan Fak. Syariah & Hukum UIN Alauddin Makassar;
3. Yang Bersangkutan ;
4. Peringgal

: 19600124 197911 1 001



BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI

KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GOWA

Jl. Andi Mallombassarang No. 65 Tlp. 0411-861049 Fax. 0411-884852
Sungguminasa - 92111 Propinsi Sulawesi Selatan

SURAT KETERANGAN PENELITIAN

Nomor : 212.100.2.732.06/ II /2017

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : ANDI HELMI, S.H
Nip : 19680407 199103 2 003 .
Pangkat/Gol : Penata Tk.I / III-d
Jabatan : Kepala Urusan Umum dan Kepegawaian
Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa

Dengan ini menyatakan bahwa :

Nama : HALIJAH
Nim : 103001 13027
Fakultas : Syariah Dan Hukum /HPK
Pekerjaan : Mahasiswa (S I)

Benar telah melakukan Penelitian dalam rangka Penyelesaian Skripsi dengan Judul :

" Efektifitas Kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa Dalam Memberikan Kepastian Hukum Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah "

Demikian Surat Keterangan ini kami buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
ALAUDDIN
MAKASSAR

Sungguminasa, 14 Februari 2017

An. KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN GOWA,
Kepala Sub Bagian Tata Usaha
Ub.

Kepala Urusan Umum dan Kepegawaian

ANDI HELMI, S.H
NIP. 19680407 199103 2 003



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ALAUDDIN MAKASSAR
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM

Kampus I Jl. Slt Alauddin Makassar Tlp. (0411) 864924 Fax 864923
Kampus II Jl. HM. Yasin Limpo No. 36 Samata Sungguminasa- Gowa Tlp. (0411) 424835 Fax 424836

SURAT KEPUTUSAN
Nomor : 557 Tahun 2016
T E N T A N G
PENETAPAN DOSEN PEMBIMBING DRAFT/ SKRIPSI
TAHUN 2016

Menimbang : a. Bahwa penulisan karya ilmiah (skripsi) merupakan salah satu persyaratan pada jenjang Strata Satu (S1) Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Alauddin Makassar, untuk itu dipandang perlu menetapkan Dosen Pembimbing;
b. Bahwa mereka yang tersebut namanya pada lampiran Surat keputusan ini dipandang cakap dan memenuhi syarat untuk diangkat dan disertai tugas sebagai Dosen Pembimbing Draft/Skripsi.

Mengingat : 1. Undang-undang Nomor 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;
2. Peraturan Pemerintah RI. Nomor 66 Tahun 2010 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 2010 tentang Pengelolaan dan Penyelenggaraan Pendidikan;
3. Peraturan Menteri Agama Nomor 85 Tahun 2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Agama Nomor 25 Tahun 2013 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja UIN Alauddin Makassar;
4. Keputusan Menteri Agama RI. Nomor 289 Tahun 1993 jo No. 202 B Tahun 1998, tentang Pemberian Kuasa dan Pendelegasian Wewenang menandatangani Surat Keputusan;
5. Keputusan Menteri Agama Nomor 20 Tahun 2014 tentang Statuta UIN Alauddin Makassar;
6. Keputusan Rektor Nomor 129 C tentang Pedoman Edukasi UIN Alauddin Makassar.

M E M U T U S K A N

Menetapkan : a. Menunjuk saudara : 1. Dr. Hamsir, SH., M. Hum
2. Abdul Rahman Kanang, M. Pd., Ph. D
Sebagai pembimbing mahasiswa :
Nama : Halijah
NIM : 10300113027
Fakultas/Jurusan : Syari'ah dan Hukum/ HPK
Judul Skripsi : Efektivitas dan Kewenangan Kantor Pertanahan dalam Memberikan Kepastian Hukum terhadap Kepemilikan Hak Tanah di Kabupaten Gowa (Studi Kasus Kantor Pertanahan Kab. Gowa)
b. Melaksanakan pembimbing skripsi sampai mahasiswa tersebut selesai karya tulis ilmiah dengan baik;
c. Segala biaya yang timbul akibat diterbitkannya Surat Keputusan ini dibebankan kepada Anggaran DIPA/APBN/PNBP UIN Alauddin Makassar Tahun 2016;
d. Surat Keputusan ini disampaikan kepada masing-masing yang bersangkutan untuk diketahui dan dilaksanakan dengan penuh tanggung jawab.



Ditetapkan di : Samata
Pada tanggal : 8 November 2016
Dekan,

Prof. Dr. DARUSSALAM, M. Ag
NIP. 19621016 199003 1 003

Tembusan :

- Yth 1. Rektor UIN Alauddin Makassar di Samata – Gowa;
2. Para Dekan dalam lingkup UIN Alauddin Makassar di Makassar



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAKASSAR
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Kampus I Jl. Slt. Alauddin No. 63 Makassar Tlp. (0411) 864924 Fax 864923
Kampus II Jl. Slt. Alauddin No. 36 Samata Sungguminasa – Gowa Tlp. 424835 Fax.
424836

Samata, 8 November 2016

Nomor : SI.2/PP.00.9/2144/2016
Hal : Undangan Seminar Proposal Skripsi
An. Sdr (i). Halijah

Kepada YTH.

1. Dr. Hamsir, SH., M. Hum (Pembimbing I)
2. Abdul Rahman Kanang, M. Pd., Ph. D (Pembimbing II)

Di,

Tempat


Assalamu Alaikum Wr. Wb

Bersama ini, dengan hormat kami mengundang Bapak/Ibu/Saudara (i), untuk menghadiri Seminar dan melaksanakan serta bertindak selaku Pembimbing pada Seminar Proposal Skripsi, yang insya Allah akan dilaksanakan pada :

Hari / Tanggal : Rabu / 23 November 2016
Waktu : 13.00 wita
Tempat : Ruang LT Lantai 1 Fak. Syariah dan Hukum
Judul Skripsi : Efektivitas dan Kewenangan Kantor Pertanahan dalam Memberikan Kepastian Hukum terhadap Kepemilikan Hak Tanah di Kabupaten Gowa (Studi Kasus Kantor Pertanahan Kab. Gowa)

Atas perhatian dan kehadirannya diucapkan terima kasih.

Wassalam

Ketua Jurusan,
Hukum Pidana dan Ketatanegaraan

Dra. Nila Sastrawaty, M. Si

NIP. 19710712 199703 2 002



ALAUDDIN

KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ALAUDDIN MAKASSAR
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Kampus II Jalan Sultan Alauddin No. 36 Samata Sungguminasa - Gowa Telp. 841879 Fax 8221400

KEPUTUSAN
DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM UIN ALAUDDIN MAKASSAR
Nomor : 599 Tahun 2017
TENTANG
PANITIA DAN PENGUJI UJIAN SEMINAR HASIL/SKRIPSI
TAHUN 2017

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Alauddin Makassar setelah :

- Membaca** : Surat Permohonan :
Nama : Halijah
N I M : 10300113027
Jurusan : Hukum Pidana dan Ketatanegaran
Hari/Tanggal : Kamis, 8 Juni 2017
Prihal : Ujian Seminar Hasil/Skripsi
Judul : "Efektifitas Kewenangan Kantor Pertanahan Kab. Gowa dalam Memberikan Kepastian Hukum terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah"
- Menimbang** : a. Bahwa mahasiswa tersebut di atas telah memenuhi persyaratan dan ketentuan Ujian Seminar Hasil/Skripsi;
b. Bahwa dengan terpenuhinya persyaratan dan ketentuan di atas, maka perlu ditunjuk Panitia dan Dosen Penguji;
c. Bahwa mereka yang tersebut namanya pada lampiran Surat Keputusan ini dipandang cakap dan memenuhi syarat untuk disertai tugas melaksanakan kegiatan dimaksud.
- Mengingat** : 1. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;
2. Peraturan Pemerintah RI Nomor 04 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;
3. Keputusan Menteri Agama RI Nomor 289 Tahun 1993 Jo Nomor 202 B Tahun 1998 tentang Pemberian Kuasa dan Wewenang Manandatangani Surat Keputusan;
4. Keputusan Menteri Agama RI Nomor 20 Tahun 2014 tentang Statuta UIN Alauddin Makassar;
5. Peraturan Menteri Agama RI Nomor 25 Tahun 2013 Juncto Peraturan Menteri Agama RI Nomor 85 tahun 2013 tentang Organisasi dan Tata Kerja UIN Alauddin Makassar;
6. Keputusan UIN Rektor UIN Alauddin Makassar Nomor 200 Tahun 2016 tentang Pedoman Edukasi UIN Alauddin Makassar.
- Menetapkan** :
Pertama : Membentuk Panitia dan Penguji Ujian Seminar Hasil/Skripsi Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Alauddin Makassar dengan komposisi sebagai berikut :
- Ketua : Prof. Dr. Darussalam Syamsuddin, M.Ag
Sekretaris : Dra. Nila Sastrawati, M.Si.
Penguji I : Drs. H. M. Gazali Suyuti, M.H.I.
Penguji : Dr. Hj. Rahmatiah HL, M.Pd.
Pelaksana : 1. Mujahidah, SE
2. Nurhayati Wahid
- Kedua** : Panitia bertugas mempersiapkan penyelenggaraan Ujian Seminar Hasil/Skripsi
Ketiga : Segala biaya yang timbul akibat diterbitkannya Surat Keputusan ini dibebankan kepada Anggaran DIPA/APBN/PNBP UIN Alauddin Makassar Tahun 2017;
Keempat : Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkannya dan apabila dikemudian hari terdapat kekeliruan di dalamnya akan diperbaiki sebagaimana mestinya.

Keputusan ini disampaikan kepada masing-masing yang bersangkutan untuk diketahui dan dilaksanakan dengan penuh tanggung jawab.

Ditetapkan di : Samata
pada tanggal : 30 Mei 2017



Prof. Dr. Darussalam Syamsuddin, M.Ag
NIP. 19621016 199003 1 003

Tembususan
Yth. Rektor UIN Alauddin Makassar di Samata - Gowa;



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ALAUDDIN MAKASSAR
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Kampus I : Jalan Sultan Alauddin No. 63 Tlp (0411) 864928-864930 Fax 864923
Kampus II : Jl. H. M. Yasin Limpo No. 36 Samata Sungguminasa - Gowa Telp. 841879 Fax 8221400

Nomor : 599. /SI.1/PP.00.9/ Q. /2017
Sifat : Penting
Lamp :
Hal : UNDANGAN SEMINAR HASIL

Samata, 30 Mei 2017

Kepada

1. Prof. Dr. Darussalam Syamsuddin, M.Ag. (Ketua)
2. Dra. Nila Sastrawati, M.Si (Sekertaris)
3 Drs. H. M. Gazali Suyuti, M.Hi (Penguji I)
4. Dr. Hj. Rahmatiah HL, M.Pd. (Penguji II)
5 Dr. Hamsir, M.Hum. (Pembimbing I)
6. Abd. Rahman Kanang, M.Pd., Ph.D. (Pembimbing II)
7. Pelaksana.

Di

Makassar

Assalamu 'Alaikum Wr. Wb.

Dengan hormat, disampaikan bahwa Ujian Seminar Hasil/Skripsi atas nama :

Nama : Halijah

N I M : 10300113027

Jurusan : Hukum Pidana dan Ketatanegaraan

Untuk maksud tersebut, maka kami mengundang Saudara/(i) pada Ujian Seminar Hasil/Skripsi, Insya Allah dilaksanakan pada :

Hari/Tanggal : Kamis, 8 Juni 2017

Waktu : Pukul 09.00-10.00 Wita

Tempat : Ruang 107

Atas perhatian dan kehadirannya diucapkan terima kasih.



Wassalam
Prof. Dr. Darussalam Syamsuddin, M.Ag.
NIP. 19621016 199003

KEPUTUSAN
DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM UIN ALAUDDIN MAKASSAR
Nomor : 000 Tahun 2017
TENTANG
PANITIA DAN PENGUJI UJIAN MUNAQASYAH/SKRIPSI
TAHUN 2017

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Alauddin Makassar setelah :

Membaca : Surat Permohonan :
Nama : Halijah
N I M: : 10300113027
Jurusan : Hukum Pidana dan Ketatanegaraan
Hari/Tanggal : Rabu, 19 Juli 2017
Prihal : Ujian Munaqasyah/Skripsi
Judul : "Efektifitas Kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa dalam Memberikan Kepastian Hukum Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah"

Menimbang : a. Bahwa mahasiswa tersebut di atas telah memenuhi persyaratan dan ketentuan Ujian Munaqasyah/Skripsi;
b. Bahwa dengan terpenuhinya persyaratan dan ketentuan di atas, maka perlu ditunjuk Panitia dan Dosen Penguji;
c. Bahwa mereka yang tersebut namanya pada lampiran Surat Keputusan ini dipandang cakap dan memenuhi syarat untuk diserahi tugas melaksanakan kegiatan dimaksud.

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;
2. Peraturan Pemerintah 04 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;
3. Keputusan Menteri Agama RI. Nomor 289 Tahun 1993 Jo Nomor 202 B Tahun 1998 tentang Pemberian Kuasa dan Wewenang Manandatangani Surat Keputusan;
4. Keputusan Menteri Agama RI. Nomor 20 Tahun 2014 tentang Statuta UIN Alauddin Makassar;
5. Peraturan Menteri Agama RI. Nomor 25 Tahun 2013 Juncto Peraturan Menteri Agama RI No. 85 Tahun 2013 tentang Organisasi dan Tata Kerja UIN Alauddin Makassar;
6. Keputusan UIN Rektor UIN Alauddin Makassar Nomor 200 Tahun 2016 tentang Pedoman Edukasi UIN Alauddin Makassar.

MEMUTUSKAN

Menetapkan :
Pertama : Membentuk Panitia dan Penguji Ujian Munaqasyah/Skripsi Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Alauddin Makassar dengan komposisi sebagai berikut :

Ketua : Prof. Dr. Darussalam Syamsuddin, M.Ag
Sekretaris : Dra. Nila Sastrawati, M.Si
Penguji I : Drs. H. M. Gazali Suyuti, M.H.I.
Penguji II : Dr. Hj. Rahmatiah HL, M.Pd
Pelaksana : 1. Mujahidah, SE
2. Nurhayati Wahid

Ketiga : Segala biaya yang timbul akibat diterbitkannya Surat Keputusan ini dibebankan kepada Anggaran DIPA/APBN/PNBP UIN Alauddin Makassar Tahun 2017;

Keempat : Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkannya dan apabila dikemudian hari terdapat kekeliruan di dalamnya akan diperbaiki sebagaimana mestinya.

Keputusan ini disampaikan kepada masing-masing yang bersangkutan untuk diketahui dan dilaksanakan dengan penuh tanggung jawab.

Ditetapkan di : Samata
Pada tanggal : 17 Juli 2017



Prof. Dr. Darussalam Syamsuddin, M.Ag
NIP. 19621016 199003 1 003

Tembususan

Yth. Rektor UIN Alauddin Makassar di Samata - Gowa;



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ALAUDDIN MAKASSAR
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

*Kampus I - Jalan Sultan Alauddin No. 63 Tlp (0411) 864123-864130 Fax 864123
Kampus II - Jl. H. M. Yasin Limpo No. 36 Samata Sanggaramanus - Gowa Telp. 841679 Fax 8221400*

Nomor : /SI.1/PP.00.9P/2346/2017
Sifat : Penting
Lamp :
Hal : **UNDANGAN MUNAQASYAH**

Samata, 14 Juli 2017

Kepada

Yth.

1. Prof. Dr. Darussalam Syamsuddin, M.Ag. (Ketua)
2. Dra. Nila Sastrawati, M.Si. (Sekertaris)
3. Drs. H. M. Gazali Suyuti, M.H.I. (Penguji I)
4. Dr. Hj. Rahmatiah HL, M.Pd (Penguji II)
5. Dr. Hamsir, M.Hum (Pembimbing I)
6. Abd. Rahman Kanang, M.Pd, Ph.D (Pembimbing II)
7. Pelaksana

Di
Makassar

Assalamu 'Alaikum Wr. Wb.

Dengan hormat, disampaikan bahwa Ujian Munaqasyah atas nama :

Nama : Halijah
N I M : 10300113027
Jurusan : Hukum Pidana dan Ketatanegaraan

Untuk maksud tersebut, maka kami mengundang Saudara/(i) pada Ujian Munaqasyah, Insya Allah dilaksanakan pada :

Hari/Tanggal : Rabu, 19 Juli 2017
Buka Sidang : 08.30 WITA
Waktu : Pukul 10.00 – 11.00 WITA
Tempat : Ruang Ujian Munaqasyah

Atas perhatian dan kehadirannya diucapkan terima kasih.

Wassalam



Prof. Dr. Darussalam Syamsuddin, M.Ag
NIP. 19621016 199003 1 003